ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 1
JANVIER 2005

Repli de la construction résidentielle en janvier

Le marché de l'habitation d'Ottawa s'est affaibli durant le premier mois de 2005. Selon des données diffusées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 395 habitations ont été mises en chantier en janvier, contre 441 à pareille époque l'an passé, ce qui représente une baisse de 10 %. Même si l'année a débuté plus lentement qu'en 2004, les volumes de construction à Ottawa ont été de loin supérieurs à la moyenne des mois de janvier des dix dernières années, qui se chiffre à 242 mises en chantier. Bien que la SCHL prévoie un ralentissement d'activité en 2005, la demande de logements est encore considérée comme forte et nous pouvons nous attendre à ce que les niveaux de production dans la région continuent de dépasser la moyenne.

Les constructeurs d'ensembles résidentiels ont commencé l'année en prenant de l'avance sur les résultats enregistrés il y a un an. Les fondations de 310 logements collectifs ont été coulées le mois passé, une progression de 3 % en glissement annuel. Les mises en chantier de jumelés ont doublé, et celles d'appartements se sont accrues de 7 %. Ensemble, ces deux hausses l'ont emporté sur le recul de 18 % qu'a accusé la construction de maisons en rangée. Le segment des collectifs continuera d'alimenter considérablement le marché du neuf en 2005, grâce principalement à l'abordabilité de ses logements.

Du côté des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier a diminué de plus de 39 %. De 140 en janvier 2004, il est passé à 85 un an plus tard. La construction de maisons individuelles a touché son point le plus bas des huit dernières années pour un mois de janvier. La demande de maisons individuelles neuves sera modérée par l'augmentation du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente, ce qui signifie que les consommateurs disposeront d'un choix plus vaste que jamais. De plus, il se peut que l'écart entre le prix d'un logement existant et celui d'une habitation neuve incite des acheteurs potentiels à effectuer quelques recherches sur le marché de la revente avant d'envisager l'acquisition d'un logement neuf.

SOMMAIRE

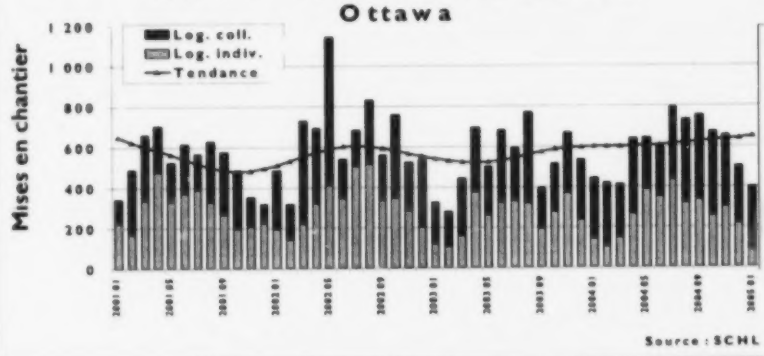
Marché du neuf

1 Repli de la construction résidentielle en janvier

Tableaux statistiques

2 Données sur le marché du neuf
5 Données sur le marché de la revente
6 Indicateurs économiques
7 Définitions

Mises en chantier d'habitations, Ottawa



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : 613-748-5120

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

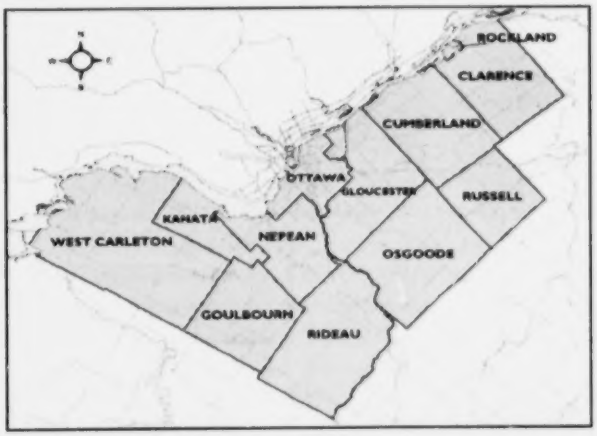
Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG INDIV	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART	EN RANGÉE	APPART	CONFONDUS*
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
1/2005	85	24	51	36	199	0	0	395
1/2004	140	8	78	16	186	13	0	441
Variation en %	-39,3	200,0	-34,6	125,0	7,0	-100,0	S.O.	-10,4
Cumul 2005	85	24	51	36	199	0	0	395
Cumul 2004	140	8	78	16	186	13	0	441
Variation en %	-39,3	200,0	-34,6	125,0	7,0	-100,0	S.O.	-10,4
T4 2004	770	90	489	123	230	60	63	1 825
T4 2003	879	122	527	0	114	15	56	1 713
Variation en %	-12,4	-26,2	-7,2	S.O.	101,8	**	12,5	6,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
1/2005	1 359	174	941	362	1 421	61	290	4 608
1/2004	1 337	148	1 149	71	1 114	56	594	4 469
LOGEMENTS ACHEVÉS								
1/2005	239	30	72	42	79	12	18	492
1/2004	245	14	175	0	136	0	0	570
Variation en %	-2,4	114,3	-58,9	S.O.	-41,9	S.O.	S.O.	-13,7
Cumul 2005	239	30	72	42	79	12	18	492
Cumul 2004	245	14	175	0	136	0	0	570
Variation en %	-2,4	114,3	-58,9	S.O.	-41,9	S.O.	S.O.	-13,7
T4 2004	1 000	72	432	163	138	24	27	1 856
T4 2003	912	125	570	10	113	57	132	1 919
Variation en %	9,6	-42,4	-24,2	**	22,1	-57,9	-79,5	-3,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
1/2005	92	32	72	24	79	16	183	498
1/2004	49	29	92	8	56	17	95	346
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
1/2005	238	25	73	45	77	10	28	496
1/2004	245	13	161	0	82	6	2	509
Variation en %	-2,9	92,3	-54,7	S.O.	-6,1	66,7	**	-2,6
Cumul 2005	238	25	73	45	77	10	28	496
Cumul 2004	245	13	161	0	82	6	2	509
Variation en %	-2,9	92,3	-54,7	S.O.	-6,1	66,7	**	-2,6
T4 2004	973	66	457	150	144	39	50	1 879
T4 2003	918	120	565	5	118	55	137	1 918
Variation en %	6,0	-45,0	-19,1	**	22,0	-29,1	-63,5	-2,0

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les immeubles résidentiels sont également admissibles.

106-02292/

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	I/2004	I/2005	Var. en %	I/2004	I/2005	Var. en %	I/2004	I/2005	Var. en %
Ottawa	140	85	-39,3	301	310	3,0	441	395	-10,4
Ville d'Ottawa	131	78	-40,5	299	308	3,0	430	386	-10,2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	9	7	-22,2	220	233	5,9	229	240	4,8
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	8	12	50,0	8	13	62,5
Nepean (hors Ceinture)	28	11	-60,7	11	43	**	39	54	38,5
Gloucester (dans la Ceinture)	1	3	200,0	0	0	S.O.	1	3	200,0
Gloucester (hors Ceinture)	6	2	-66,7	31	2	-93,5	37	4	-89,2
Kanata	7	12	71,4	0	12	S.O.	7	24	**
Cumberland	38	5	-86,8	26	6	-76,9	64	11	-82,8
Goulbourn	24	20	-16,7	3	0	-100,0	27	20	-25,9
Carleton Ouest	5	9	80,0	0	0	S.O.	5	9	80,0
Rideau	1	2	100,0	0	0	S.O.	1	2	100,0
Osgoode	12	6	-50,0	0	0	S.O.	12	6	-50,0
Ville de Clarence-Rockland	4	6	50,0	2	0	-100,0	6	6	0,0
Canton de Russell	5	1	-80,0	0	2	S.O.	5	3	-40,0

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	140	85	-39,3	301	310	3,0	441	395	-10,4
Ville d'Ottawa	131	78	-40,5	299	308	3,0	430	386	-10,2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	9	7	-22,2	220	233	5,9	229	240	4,8
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	8	12	50,0	8	13	62,5
Nepean (hors Ceinture)	28	11	-60,7	11	43	**	39	54	38,5
Gloucester (dans la Ceinture)	1	3	200,0	0	0	S.O.	1	3	200,0
Gloucester (hors Ceinture)	6	2	-66,7	31	2	-93,5	37	4	-89,2
Kanata	7	12	71,4	0	12	S.O.	7	24	**
Cumberland	38	5	-86,8	26	6	-76,9	64	11	-82,8
Goulbourn	24	20	-16,7	3	0	-100,0	27	20	-25,9
Carleton Ouest	5	9	80,0	0	0	S.O.	5	9	80,0
Rideau	1	2	100,0	0	0	S.O.	1	2	100,0
Osgoode	12	6	-50,0	0	0	S.O.	12	6	-50,0
Ville de Clarence-Rockland	4	6	50,0	2	0	-100,0	6	6	0,0
Canton de Russell	5	1	-80,0	0	2	S.O.	5	3	-40,0

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	I/2004	I/2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
RMR d'Ottawa	315 621	342 802	8,6	315 621	342 802	8,6
Ville d'Ottawa	313 616	S.O.	S.O.	313 616	S.O.	S.O.
Cumberland	305 724	306 274	0,2	305 724	306 274	0,2
Gloucester	308 411	350 289	13,6	308 411	350 289	13,6
Nepean	329 585	334 591	1,5	329 585	334 591	1,5
Kanata	356 424	394 768	10,8	356 424	394 768	10,8
Reste de la région	303 027	350 611	15,7	303 027	350 611	15,7

** Variation supérieure à 200 %

Note : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG.
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	CONFONDUS**
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
1/2005	85	24	51	36	199	0	0	395
1/2004	140	8	78	16	186	13	0	441
Variation en %	-39,3	200,0	-34,6	125,0	7,0	-100,0	S.O.	-10,4
Cumul 2005	85	24	51	36	199	0	0	395
Cumul 2004	140	8	78	16	186	13	0	441
Variation en %	-39,3	200,0	-34,6	125,0	7,0	-100,0	S.O.	-10,4
T4 2004	770	90	489	123	230	60	63	1 825
T4 2003	879	122	527	0	114	15	56	1 713
Variation en %	-12,4	-26,2	-7,2	S.O.	101,8	**	12,5	6,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
1/2005	1 359	174	941	362	1 421	61	290	4 608
1/2004	1 337	148	1 149	71	1 114	56	594	4 469
LOGEMENTS ACHEVÉS								
1/2005	239	30	72	42	79	12	18	492
1/2004	245	14	175	0	136	0	0	570
Variation en %	-2,4	114,3	-58,9	S.O.	-41,9	S.O.	S.O.	-13,7
Cumul 2005	239	30	72	42	79	12	18	492
Cumul 2004	245	14	175	0	136	0	0	570
Variation en %	-2,4	114,3	-58,9	S.O.	-41,9	S.O.	S.O.	-13,7
T4 2004	1 000	72	432	163	138	24	27	1 856
T4 2003	912	125	570	10	113	57	132	1 919
Variation en %	9,6	-42,4	-24,2	**	22,1	-57,9	-79,5	-3,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
1/2005	92	32	72	24	79	16	183	498
1/2004	49	29	92	8	56	17	95	346
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
1/2005	238	25	73	45	77	10	28	496
1/2004	245	13	161	0	82	6	2	509
Variation en %	-2,9	92,3	-54,7	S.O.	-6,1	66,7	**	-2,6
Cumul 2005	238	25	73	45	77	10	28	496
Cumul 2004	245	13	161	0	82	6	2	509
Variation en %	-2,9	92,3	-54,7	S.O.	-6,1	66,7	**	-2,6
T4 2004	973	66	457	150	144	39	50	1 879
T4 2003	918	120	565	5	118	55	137	1 918
Variation en %	6,0	-45,0	-19,1	**	22,0	-29,1	-63,5	-2,0

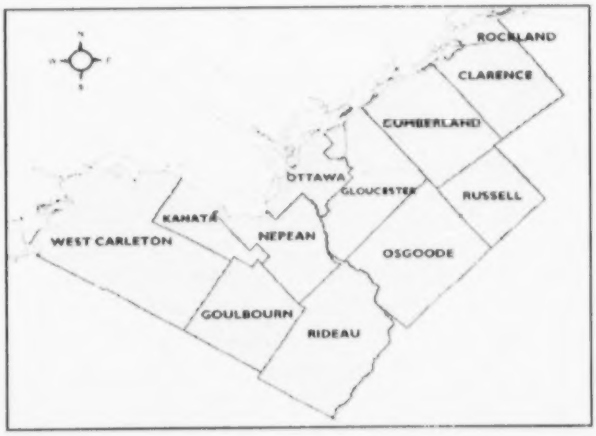
* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les immeubles résidentiels sont également admissibles.



106-02292/

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	1/2004	1/2005	Var. en %	1/2004	1/2005	Var. en %	1/2004	1/2005	Var. en %
Ottawa	140	85	-39,3	301	310	3,0	441	395	-10,4
Ville d'Ottawa	131	78	-40,5	299	308	3,0	430	386	-10,2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	9	7	-22,2	220	233	5,9	229	240	4,8
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	8	12	50,0	8	13	62,5
Nepean (hors Ceinture)	28	11	-60,7	11	43	**	39	54	38,5
Gloucester (dans la Ceinture)	1	3	200,0	0	0	S.O.	1	3	200,0
Gloucester (hors Ceinture)	6	2	-66,7	31	2	-93,5	37	4	-89,2
Kanata	7	12	71,4	0	12	S.O.	7	24	**
Cumberland	38	5	-86,8	26	6	-76,9	64	11	-82,8
Goulbourn	24	20	-16,7	3	0	-100,0	27	20	-25,9
Carleton Ouest	5	9	80,0	0	0	S.O.	5	9	80,0
Rideau	1	2	100,0	0	0	S.O.	1	2	100,0
Osgoode	12	6	-50,0	0	0	S.O.	12	6	-50,0
Ville de Clarence-Rockland	4	6	50,0	2	0	-100,0	6	6	0,0
Canton de Russell	5	1	-80,0	0	2	S.O.	5	3	-40,0

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	140	85	-39,3	301	310	3,0	441	395	-10,4
Ville d'Ottawa	131	78	-40,5	299	308	3,0	430	386	-10,2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	9	7	-22,2	220	233	5,9	229	240	4,8
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	8	12	50,0	8	13	62,5
Nepean (hors Ceinture)	28	11	-60,7	11	43	**	39	54	38,5
Gloucester (dans la Ceinture)	1	3	200,0	0	0	S.O.	1	3	200,0
Gloucester (hors Ceinture)	6	2	-66,7	31	2	-93,5	37	4	-89,2
Kanata	7	12	71,4	0	12	S.O.	7	24	**
Cumberland	38	5	-86,8	26	6	-76,9	64	11	-82,8
Goulbourn	24	20	-16,7	3	0	-100,0	27	20	-25,9
Carleton Ouest	5	9	80,0	0	0	S.O.	5	9	80,0
Rideau	1	2	100,0	0	0	S.O.	1	2	100,0
Osgoode	12	6	-50,0	0	0	S.O.	12	6	-50,0
Ville de Clarence-Rockland	4	6	50,0	2	0	-100,0	6	6	0,0
Canton de Russell	5	1	-80,0	0	2	S.O.	5	3	-40,0

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	1/2004	1/2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
RMR d'Ottawa	315 621	342 802	8,6	315 621	342 802	8,6
Ville d'Ottawa	313 616	S.O.	S.O.	313 616	S.O.	S.O.
Cumberland	305 724	306 274	0,2	305 724	306 274	0,2
Gloucester	308 411	350 289	13,6	308 411	350 289	13,6
Nepean	329 585	334 591	1,5	329 585	334 591	1,5
Kanata	356 424	394 768	10,8	356 424	394 768	10,8
Reste de la région	303 027	350 611	15,7	303 027	350 611	15,7

** Variation supérieure à 200 %

Note : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	116	-20,5	174	133	-23,6	320	249	-22,2
Février	175			245			420		
Mars	298			305			603		
Avril	242			282			524		
Mai	211			255			466		
Juin	215			221			436		
Juillet	120			157			277		
Août	152			224			376		
Septembre	139			181			320		
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			77			165		
Cumul annuel	**146**	**116**		**174**	**133**		**320**	**249**	
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 432**			**4 489**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	<250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N[bre]	%	N[bre]	%	N[bre]	%	N[bre]	%	N[bre]	%	TOTAL
Ottawa											
1/2005	15	6,3	57	23,9	137	57,6	20	8,4	9	3,8	238
1/2004	37	15,1	72	29,4	104	42,4	25	10,2	7	2,9	245
Cumul 2005	15	6,3	57	23,9	137	57,6	20	8,4	9	3,8	238
Cumul 2004	37	15,1	72	29,4	104	42,4	25	10,2	7	2,9	245
Ville d'Ottawa											
1/2005	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	2
1/2004	1	5,3	4	21,1	13	68,4	1	5,3	0	0,0	19
Cumul 2005	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	2
Cumul 2004	1	5,3	4	21,1	13	68,4	1	5,3	0	0,0	19
Cumberland											
1/2005	8	16,0	19	38,0	21	42,0	0	0,0	2	4,0	50
1/2004	3	9,1	12	36,4	16	48,5	2	6,1	0	0,0	33
Cumul 2005	8	16,0	19	38,0	21	42,0	0	0,0	2	4,0	50
Cumul 2004	3	9,1	12	36,4	16	48,5	2	6,1	0	0,0	33
Gloucester											
1/2005	0	0,0	3	11,1	22	81,5	1	3,7	1	3,7	27
1/2004	3	10,7	7	25,0	17	60,7	1	3,6	0	0,0	28
Cumul 2005	0	0,0	3	11,1	22	81,5	1	3,7	1	3,7	27
Cumul 2004	3	10,7	7	25,0	17	60,7	1	3,6	0	0,0	28
Nepean											
1/2005	0	0,0	9	18,8	35	72,9	4	8,3	0	0,0	48
1/2004	0	0,0	16	37,2	20	46,5	5	11,6	2	4,7	43
Cumul 2005	0	0,0	9	18,8	35	72,9	4	8,3	0	0,0	48
Cumul 2004	0	0,0	16	37,2	20	46,5	5	11,6	2	4,7	43
Kanata											
1/2005	0	0,0	1	4,0	15	60,0	6	24,0	3	12,0	25
1/2004	0	0,0	8	27,6	11	37,9	9	31,0	1	3,4	29
Cumul 2005	0	0,0	1	4,0	15	60,0	6	24,0	3	12,0	25
Cumul 2004	0	0,0	8	27,6	11	37,9	9	31,0	1	3,4	29
Reste de la RMR											
1/2005	7	8,1	24	27,9	43	50,0	9	10,5	3	3,5	86
1/2004	30	32,3	25	26,9	27	29,0	7	7,5	4	4,3	93
Cumul 2005	7	8,1	24	27,9	43	50,0	9	10,5	3	3,5	86
Cumul 2004	30	32,3	25	26,9	27	29,0	7	7,5	4	4,3	93

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[bre] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 300	1 689	22 900	57,8	242 934	5,7	248 793
	Février									
	Mars									
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T4 2003	2 575	9,9	13 324	3 492	20 656	64,5	221 267	10,3	228 704
	T4 2004	2 542	-1,3	13 348	3 909	23 268	57,4	237 528	7,3	245 543
	Cumul 2004	652	-0,3		1 571			229 921	9,5	
	Cumul 2005	646	-0,9		1 689			242 934	5,7	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[bre] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements individuels existants (en dollars)

Secteur	1/2004	1/2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	220 519	233 121	5,7	220 519	233 121	5,7
Est	187 529	192 316	2,6	187 529	192 316	2,6
Sud-Est	243 346	250 745	3,0	243 346	250 745	3,0
Centre-ville	330 106	370 892	12,4	330 106	370 892	12,4
Ouest	236 546	253 577	7,2	236 546	253 577	7,2
Nepean	216 884	224 731	3,6	216 884	224 731	3,6
Barrhaven	221 701	229 666	3,6	221 701	229 666	3,6
Kanata-Stittsville	243 994	242 811	-0,5	243 994	242 811	-0,5

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Hull	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806			623,1	0,1	6,5
	Février									
	Mars									
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marchés urbains

REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA®
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 2
FÉVRIER 2005

REPLI DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE EN FÉVRIER

Le nombre de mises en chantier a chuté en février sur le marché de l'habitation d'Ottawa. De 419 en février 2004, il est passé à 232 le mois dernier, ce qui représente un recul de plus de 44 %. En février, on a observé d'importantes baisses de production aussi bien dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs. Ce brusque ralentissement d'activité devrait toutefois être mis en perspective, car le nombre de mises en chantier a quand même été de 7 % supérieur à la moyenne de 10 ans, qui se chiffre à 216 pour cette période de l'année à Ottawa. Depuis le début de 2005, les niveaux de construction sont peu élevés et accusent un repli de 27 % par rapport aux deux premiers mois de 2004.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont régressé pour le deuxième mois d'affilée en 2005, soit d'au moins 31 % pour s'établir à 69, alors qu'elles avaient été au nombre de 101 en février 2004. Il s'agit du plus petit volume qui ait été enregistré pendant un mois de février au cours des six dernières années. La diminution des ventes de logements neufs et des permis de bâtir délivrés pour des maisons individuelles à Ottawa laisse envisager un affaiblissement des mises en chantier d'habitations de ce type en 2005. En janvier et février, les fondations de 154 logements individuels ont été coulées, comparativement à 241 durant la même période l'an dernier, un relâchement de plus de 36 %.

Dans le segment des collectifs aussi, le nombre de mises en chantier s'est affaissé. De 318 en février 2004, il a fléchi de 49 % pour se fixer à 163 un an plus tard. L'activité a ralenti pour tous les types de logements collectifs. Elle s'est tassée de 27 % dans le cas des maisons en rangée et de 80 % du côté des jumelés, et aucun appartement n'a été commencé. De ce fait, le cumul annuel des mises en chantier dans ce segment du marché atteint maintenant 473 et présente un retard de plus de 23 % sur le résultat correspondant de 2004.

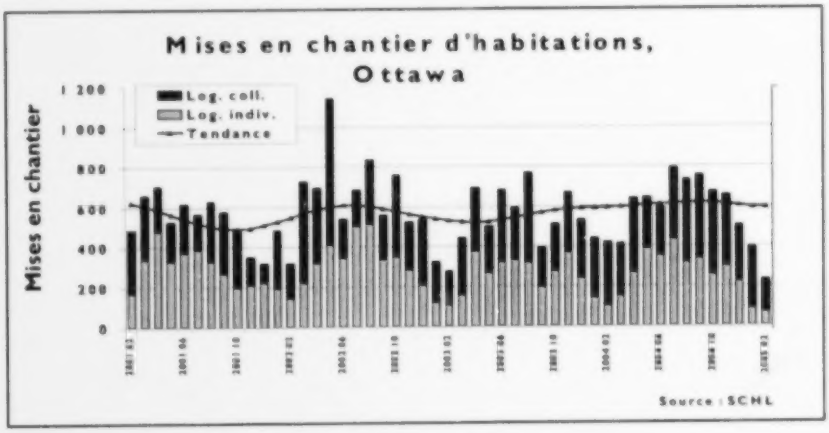
SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Repli de la construction résidentielle en février

Tableaux statistiques

2 Données sur le marché du neuf
5 Données sur le marché de la revente
6 Indicateurs économiques
7 Définitions



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : 613-748-5120 Site Web : www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC

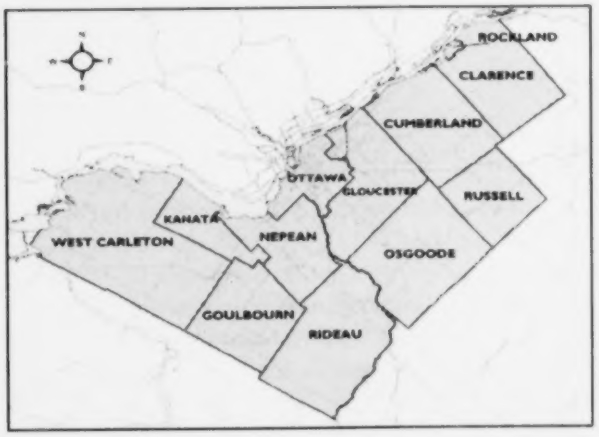
Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG.
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	CONFONDUS**
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
février 2005	69	4	83	76	0	0	0	232
février 2004	101	20	146	23	79	48	2	419
Variation en %	-31,7	-80,0	-43,2	**	-100,0	-100,0	-100,0	-44,6
Cumul 2005	154	28	134	112	199	0	0	627
Cumul 2004	241	28	224	39	265	61	2	860
Variation en %	-36,1	0,0	-40,2	187,2	-24,9	-100,0	-100,0	-27,1
T4 2004	770	90	489	123	230	60	63	1 825
T4 2003	879	122	527	0	114	15	56	1 713
Variation en %	-12,4	-26,2	-7,2	S.O.	101,8	**	12,5	6,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
février 2005	1 203	158	927	408	1 300	49	289	4 334
février 2004	1 273	158	1 134	94	1 143	100	476	4 378
LOGEMENTS ACHEVÉS								
février 2005	225	20	97	30	121	12	1	506
février 2004	165	10	161	0	50	4	120	510
Variation en %	36,4	100,0	-39,8	S.O.	142,0	200,0	-99,2	-0,8
Cumul 2005	464	50	169	72	200	24	19	998
Cumul 2004	410	24	336	0	186	4	120	1 080
Variation en %	13,2	108,3	-49,7	S.O.	7,5	**	-84,2	-7,6
T4 2004	1 000	72	432	163	138	24	27	1 856
T4 2003	912	125	570	10	113	57	132	1 919
Variation en %	9,6	-42,4	-24,2	**	22,1	-57,9	-79,5	-3,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
février 2005	84	28	66	16	96	18	183	491
février 2004	39	28	86	6	56	19	152	386
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
février 2005	229	22	103	38	104	10	1	507
février 2004	170	11	167	2	50	2	63	465
Variation en %	34,7	100,0	-38,3	**	108,0	**	-98,4	9,0
Cumul 2005	467	47	176	83	181	20	29	1 003
Cumul 2004	415	24	328	2	132	8	65	974
Variation en %	12,5	95,8	-46,3	**	37,1	150,0	-55,4	3,0
T4 2004	973	66	457	150	144	39	50	1 879
T4 2003	918	120	565	5	118	55	137	1 918
Variation en %	6,0	-45,0	-19,1	**	22,0	-29,1	-63,5	-2,0

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les ensembles résidentiels sont également admissibles.

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	févr. 2004	févr. 2005	Var. en %	févr. 2004	févr. 2005	Var. en %	févr. 2004	févr. 2005	Var. en %
Ottawa	101	69	-31,7	318	163	-48,7	419	232	-44,6
Ville d'Ottawa	100	64	-36,0	318	163	-48,7	418	227	-45,7
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	1	2	100,0	87	0	-100,0	88	2	-97,7
Nepean (dans la Ceinture)	0	0	S.O.	37	0	-100,0	37	0	-100,0
Nepean (hors Ceinture)	39	16	-59,0	36	30	-16,7	75	46	-38,7
Gloucester (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	0	0	S.O.	0	1	S.O.
Gloucester (hors Ceinture)	3	4	33,3	60	8	-86,7	63	12	-81,0
Kanata	14	5	-64,3	88	11	-87,5	102	16	-84,3
Cumberland	15	6	-60,0	0	114	S.O.	15	120	**
Goulbourn	17	21	23,5	10	0	-100,0	27	21	-22,2
Carleton Ouest	2	2	0,0	0	0	S.O.	2	2	0,0
Rideau	1	0	-100,0	0	0	S.O.	1	0	-100,0
Osgoode	8	7	-12,5	0	0	S.O.	8	7	-12,5
Ville de Clarence-Rockland	1	4	**	0	0	S.O.	1	4	**
Canton de Russell	0	1	S.O.	0	0	S.O.	0	1	S.O.

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	241	154	-36,1	619	473	-23,6	860	627	-27,1
Ville d'Ottawa	231	142	-38,5	617	471	-23,7	848	613	-27,7
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	10	9	-10,0	307	233	-24,1	317	242	-23,7
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	45	12	-73,3	45	13	-71,1
Nepean (hors Ceinture)	67	27	-59,7	47	73	55,3	114	100	-12,3
Gloucester (dans la Ceinture)	1	4	**	0	0	S.O.	1	4	**
Gloucester (hors Ceinture)	9	6	-33,3	91	10	-89,0	100	16	-84,0
Kanata	21	17	-19,0	88	23	-73,9	109	40	-63,3
Cumberland	53	11	-79,2	26	120	**	79	131	65,8
Goulbourn	41	41	0,0	13	0	-100,0	54	41	-24,1
Carleton Ouest	7	11	57,1	0	0	S.O.	7	11	57,1
Rideau	2	2	0,0	0	0	S.O.	2	2	0,0
Osgoode	20	13	-35,0	0	0	S.O.	20	13	-35,0
Ville de Clarence-Rockland	5	10	100,0	2	0	-100,0	7	10	42,9
Canton de Russell	5	2	-60,0	0	2	S.O.	5	4	-20,0

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	févr. 2004	févr. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	315 621	342 802	8,6	315 621	342 802	8,6
Ville d'Ottawa	313 616	S.O.	S.O.	313 616	S.O.	S.O.
Cumberland	305 724	306 274	0,2	305 724	306 274	0,2
Gloucester	308 411	350 289	13,6	308 411	350 289	13,6
Nepean	329 585	334 591	1,5	329 585	334 591	1,5
Kanata	356 424	394 768	10,8	356 424	394 768	10,8
Reste de la RMR	303 027	350 611	15,7	303 027	350 611	15,7

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9,6	174	133	-23,6	320	265	-17,2
Février	175	179	2,3	245	179	-26,9	420	358	-14,8
Mars	298			305			603		
Avril	242			282			524		
Mai	211			255			466		
Juin	215			221			436		
Juillet	120			157			277		
Août	152			224			376		
Septembre	139			181			320		
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			77			165		
Cumul annuel	**321**	**311**	**-3,1**	**419**	**312**	**-25,5**	**740**	**623**	**-15,8**
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 432**			**4 489**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	<250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	TOTAL
Ottawa											
février 2005	15	6,3	57	23,9	137	57,6	20	8,4	9	3,8	238
février 2004	37	15,1	72	29,4	104	42,4	25	10,2	7	2,9	245
Cumul 2005	15	6,3	57	23,9	137	57,6	20	8,4	9	3,8	238
Cumul 2004	37	15,1	72	29,4	104	42,4	25	10,2	7	2,9	245
Ville d'Ottawa											
février 2005	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	2
février 2004	1	5,3	4	21,1	13	68,4	1	5,3	0	0,0	19
Cumul 2005	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	2
Cumul 2004	1	5,3	4	21,1	13	68,4	1	5,3	0	0,0	19
Cumberland											
février 2005	8	16,0	19	38,0	21	42,0	0	0,0	2	4,0	50
février 2004	3	9,1	12	36,4	16	48,5	2	6,1	0	0,0	33
Cumul 2005	8	16,0	19	38,0	21	42,0	0	0,0	2	4,0	50
Cumul 2004	3	9,1	12	36,4	16	48,5	2	6,1	0	0,0	33
Gloucester											
février 2005	0	0,0	3	11,1	22	81,5	1	3,7	1	3,7	27
février 2004	3	10,7	7	25,0	17	60,7	1	3,6	0	0,0	28
Cumul 2005	0	0,0	3	11,1	22	81,5	1	3,7	1	3,7	27
Cumul 2004	3	10,7	7	25,0	17	60,7	1	3,6	0	0,0	28
Nepean											
février 2005	0	0,0	9	18,8	35	72,9	4	8,3	0	0,0	48
février 2004	0	0,0	16	37,2	20	46,5	5	11,6	2	4,7	43
Cumul 2005	0	0,0	9	18,8	35	72,9	4	8,3	0	0,0	48
Cumul 2004	0	0,0	16	37,2	20	46,5	5	11,6	2	4,7	43
Kanata											
février 2005	0	0,0	1	4,0	15	60,0	6	24,0	3	12,0	25
février 2004	0	0,0	8	27,6	11	37,9	9	31,0	1	3,4	29
Cumul 2005	0	0,0	1	4,0	15	60,0	6	24,0	3	12,0	25
Cumul 2004	0	0,0	8	27,6	11	37,9	9	31,0	1	3,4	29
Reste de la RMR											
février 2005	7	8,1	24	27,9	43	50,0	9	10,5	3	3,5	86
février 2004	30	32,3	25	26,9	27	29,0	7	7,5	4	4,3	93
Cumul 2005	7	8,1	24	27,9	43	50,0	9	10,5	3	3,5	86
Cumul 2004	30	32,3	25	26,9	27	29,0	7	7,5	4	4,3	93

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[bre] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 200	1 689	22 900	57,6	242 934	5,7	247 214
	Février	933	-3,5	12 900	1 855	23 000	56,2	240 533	4,9	244 153
	Mars									
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T4 2003	2 575	9,9	13 324	3 492	20 656	64,5	221 267	10,3	228 704
	T4 2004	2 542	-1,3	13 348	3 909	23 268	57,4	237 528	7,3	245 543
	Cumul 2004	1 619	1,2		3 313			229 558	8,7	
	Cumul 2005	1 579	-2,5		3 544			241 515	5,2	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[bre] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements individuels existants (en dollars)

Secteur	févr. 2004	févr. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	231 904	225 780	-2,6	227 240	228 529	0,6
Est	218 713	220 966	1,0	206 403	208 509	1,0
Sud-Est	222 034	251 838	13,4	232 640	251 428	8,1
Centre-ville	321 458	297 759	-7,4	325 273	328 993	1,1
Ouest	253 518	249 473	-1,6	246 690	251 002	1,7
Nepean	230 697	246 070	6,7	226 613	237 941	5,0
Barrhaven	219 915	245 031	11,4	220 542	237 836	7,8
Kanata-Stittsville	227 594	246 170	8,2	233 990	244 816	4,6

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Hull	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,7	7,1	623,1	0,1	6,5
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811			619,9	-0,5	6,5
	Mars									
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marchés urbains

REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA®
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8 NUMÉRO 3
MARS 2005

Marché du neuf

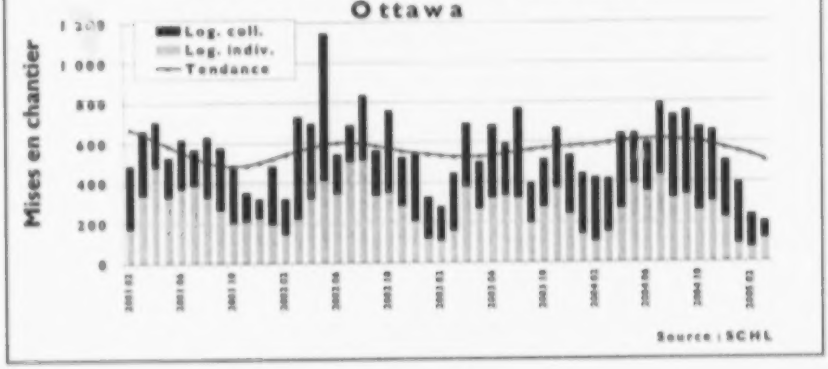
Les mises en chantier diminuent de moitié en mars

À Ottawa, 194 mises en chantier d'habitations ont été signalées en mars, ce qui représente une baisse de 53 % en regard des 413 dénombrées à pareille période en 2004. C'est le cinquième mois de suite qu'une diminution d'une année à l'autre est enregistrée sur le marché d'Ottawa. Il s'agit en outre des plus faibles résultats obtenus en sept ans pour un mois de mars. Au premier trimestre de 2005, la construction résidentielle a fléchi : 821 logements ont été commencés, soit 36 % de moins que durant la période correspondante de 2004.

Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier a diminué du quart, passant de 148, en mars 2004, à 112, au même mois cette année. La SCHL prévoit un ralentissement de l'activité en 2005. Elle estime tout de même que la demande de logements est vive, car le nombre de transactions conclues sur le marché de la revente est supérieur à la moyenne pour cette époque de l'année. En fait, comme l'offre d'habitations existantes augmente, les consommateurs continuent d'avoir plus de choix. La nécessité de bâtir des habitations est donc moins impérieuse. Au premier trimestre, 266 maisons individuelles ont été mises en chantier, comparativement à 389 un an plus tôt, soit une baisse de presque un tiers.

Quant aux mises en chantier de logements collectifs, leur nombre a chuté de 69 % pour se fixer à 82, alors qu'il s'était établi à 265 en mars 2004. L'affaiblissement de l'activité a été particulièrement marqué du côté des maisons en rangée, où les volumes de production se sont amenuisés de 73 % en mars. La construction d'appartements demeure léthargique, le nombre d'unités mises en chantier n'ayant atteint que 12 le mois dernier, un recul de plus de 56 % en regard de mars 2004. À cause de ce repli, le cumul annuel des mises en chantier dans ce segment du marché ne s'élève qu'à 555 et présente un retard de plus de 37,2 % sur le résultat correspondant de 2004.

Mises en chantier d'habitations, Ottawa



SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Les mises en chantier diminuent de moitié en mars

Marché de la revente

2 Le nombre d'inscriptions continue à monter

Tableaux statistiques

3 Données sur le marché du neuf

6 Données sur le marché de la revente

7 Indicateurs économiques

8 Définitions

SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : (613) 748-5120

Canada

SCHL CMHC

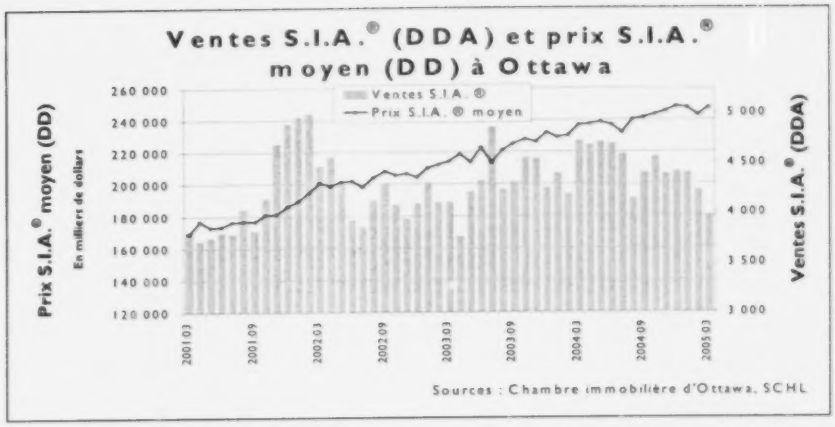
Marché de la revente

Le nombre d'inscriptions continue à monter

Les ventes S.I.A.® ont considérablement diminué d'une année sur l'autre en mars. Leur nombre est en effet passé de 1 407 à 1 120, ce qui représente un recul de 20 %. L'activité avait atteint un niveau sans précédent en mars 2004; il n'est donc pas étonnant qu'une baisse soit enregistrée un an plus tard. Par ailleurs, le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions, qui a commencé à diminuer en janvier, est descendu à 11 900 en mars. Les ventes d'habitations demeurent supérieures à la moyenne, mais il semble malgré tout que le rythme ralentisse sur le marché de la revente d'Ottawa.

Le nombre de logements sur le marché a continué sa progression. Les nouvelles inscriptions se sont élevées à 2 367 en mars, ce qui constitue une hausse de 4,7 % en glissement annuel. Au premier trimestre de 2005, les nouvelles inscriptions ont augmenté de 6,1 % pour se chiffrer à 5 911. On estime que le nombre désaisonnalisé annualisé d'inscriptions a progressé de 1,8 % en regard de février 2005 pour se fixer à 23 300, amorçant ainsi une tendance à la hausse.

Comme davantage de ménages mettent leur logement sur le marché et que les ventes diminuent, les pressions à la hausse s'exerçant sur les prix s'atténuent. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions



désaisonnalisé est descendu à 50,9 % en mars, ce qui est représentatif d'un marché équilibré. La croissance des prix s'est donc affaiblie en mars 2005. Elle a malgré tout affiché une saine progression de 4,9 % en glissement annuel, mais ce pourcentage est inférieur aux 10 % enregistrés entre mars 2003 et mars 2004, période durant laquelle le marché était favorable aux vendeurs. En mars 2005, le prix désaisonnalisé moyen d'une habitation existante s'élevait à 247 393 $. D'une année sur l'autre, les prix ont monté d'un peu moins de 5 % au premier trimestre de 2005, alors qu'ils avaient augmenté de près de 10 % à la même période en 2004.

En mars, les ventes ont fléchi dans la plupart des catégories de logements, à l'exception de celle des maisons en rangée en propriété absolue. Dans cette dernière, elles se sont accrues de 4,8 %. Au premier trimestre de 2005, des baisses en glissement annuel ont aussi été observées, sauf, encore une fois, dans la catégorie des maisons en rangée en propriété absolue, qui a affiché une modeste hausse. Dans l'ensemble, pour la période du 1er janvier au 31 mars, les ventes de logements dans les fourchettes de prix supérieures accusent des diminutions marquées tandis que celles de logements moins chers, notamment les copropriétés, n'enregistrent que de légers reculs.

Pour ce qui est de la croissance des prix par type de logements, mentionnons que le prix des maisons individuelles s'est établi à 274 583 $ au premier trimestre, ce qui représente une hausse de 6 % d'une année sur l'autre. Les maisons en rangée demeurent une option abordable, et donc attrayante pour les consommateurs; leur prix est par conséquent monté de 5,8 % durant la période. Quant aux copropriétés, leur prix a également affiché une solide progression de 5,6 % en regard du premier trimestre de 2004.

NOMBRE DE VENTES ET PRIX, LOGEMENTS EXISTANTS

	VENTES						PRIX					
	MARS			CUMUL DE JANV. A MARS			MARS			CUMUL DE JANV. A MARS		
TYPE DE LOGEMENT	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %	2005	2 004	Var. %
LOG. INDIVIDUELS	622	845	-26.4	1,506	1,759	-14.4	277,567 $	262,909 $	5.6	274,583 $	259,259 $	5.9
Plain-pied	175	206	*-15.0*	430	455	*-5.5*	240,908 $	231,030 $	*4.3*	243,057 $	225,875 $	*7.6*
Deux étages	315	469	*-32.8*	751	933	*-19.5*	305,733 $	287,500 $	*6.3*	299,949 $	285,959 $	*4.9*
Autres	132	170	*-22.4*	325	371	*-12.4*	258,954 $	233,698 $	*10.8*	257,679 $	233,054 $	*10.6*
LOG. EN RANGÉE	195	186	4.8	432	429	0.7	220,864 $	204,722 $	7.9	214,016 $	202,357 $	5.8
JUMELÉS	69	80	-15.0	170	180	-5.6	249,571 $	215,381 $	15.9	243,878 $	223,537 $	9.1
COPROPRIÉTÉS	223	258	-13.6	558	583	-4.3	185,023 $	172,950 $	7.0	178,956 $	169,545 $	5.6
Appartements	94	116	*-19.0*	254	260	*-2.3*	205,905 $	188,008 $	*9.5*	195,654 $	184,805 $	*5.9*
Logements en rangée	126	138	*-8.7*	299	317	*-5.7*	169,719 $	160,758 $	*5.6*	164,694 $	157,360 $	*4.7*
Autres	3	4	*-25.0*	5	6	*-16.7*	173,500 $	156,875 $	*10.6*	183,500 $	152,083 $	*20.7*
TOUS LES LOGEMENTS	1 109	1 369	-19	2 666	2 951	-9.7	247 244 $	235 275 $	5	242 796 $	231 084 $	5

*Nota : Certaines ventes n'ayant pas été réparties par type de logements, les totaux du tableau pourront ne pas correspondre à ceux du tableau 6A.

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG
	EN PROPRIETE ABSOLUE			EN COPROPRIETE				
	LOG INDIV	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART	EN RANGÉE	APPART	CONFONDUS
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Mars 2005	112	10	41	19	12	0	0	194
Mars 2004	148	18	162	36	12	22	15	413
Variation en %	-24,3	-44,4	-74,7	-47,2	0,0	-100,0	-100,0	-53,0
Cumul 2005	266	38	175	131	211	0	0	821
Cumul 2004	389	46	386	75	277	83	17	1 273
Variation en %	-31,6	-17,4	-54,7	74,7	-23,8	-100,0	-100,0	-35,5
TI 2005	266	38	175	131	211	0	0	821
TI 2004	389	46	386	75	277	83	17	1 273
Variation en %	-31,6	-17,4	-54,7	74,7	-23,8	-100,0	-100,0	-35,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Mars 2005	1 131	160	871	413	1 232	49	289	4 145
Mars 2004	1 237	160	1 183	146	1 155	119	491	4 491
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Mars 2005	184	8	92	19	80	0	0	383
Mars 2004	184	16	97	0	0	3	0	300
Variation en %	0,0	-50,0	-5,2	S.O.	S.O.	-100,0	S.O.	27,7
Cumul 2005	648	58	261	91	280	24	19	1 381
Cumul 2004	594	40	433	0	186	7	120	1 380
Variation en %	9,1	45,0	-39,7	S.O.	50,5	**	-84,2	0,1
TI 2005	648	58	261	91	280	24	19	1 381
TI 2004	594	40	433	0	186	7	120	1 380
Variation en %	9,1	45,0	-39,7	S.O.	50,5	**	-84,2	0,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Mars 2005	82	25	59	14	96	17	179	472
Mars 2004	40	31	78	6	55	18	151	379
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Mars 2005	190	11	99	21	80	1	4	406
Mars 2004	181	13	105	0	1	4	1	305
Variation en %	5,0	-15,4	-5,7	NA	**	-75,0	**	33,1
Cumul 2005	657	58	275	104	261	21	33	1 409
Cumul 2004	596	37	433	2	133	12	66	1 279
Variation en %	10,2	56,8	-36,5	**	96,2	75,0	-50,0	10,2
TI 2005	657	58	275	104	261	21	33	1 409
TI 2004	596	37	433	2	133	12	66	1 279
Variation en %	10,2	56,8	-36,5	**	96,2	75,0	-50,0	10,2

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les immeubles résidentiels sont également admissibles.

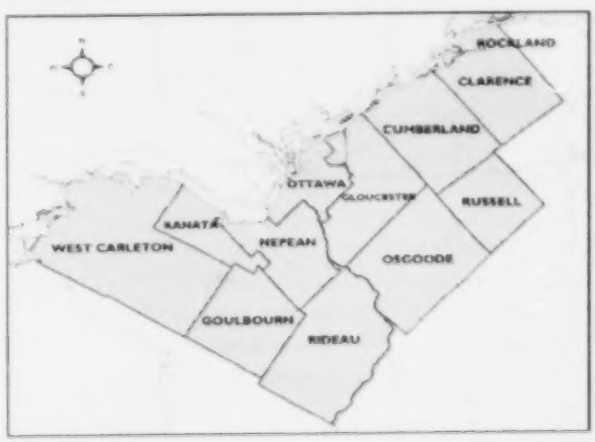


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Mars 2004	Mars 2005	Var. en %	Mars 2004	Mars 2005	Var. en %	Mars 2004	Mars 2005	Var. en %
Ottawa	148	112	-24,3	265	82	-69,1	413	194	-53,0
Ville d'Ottawa	137	104	-24,1	265	76	-71,3	402	180	-55,2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	20	3	-85,0	53	2	-96,2	73	5	-93,2
Nepean (dans la Ceinture)	0	0	S.O.	19	0	-100,0	19	0	-100,0
Nepean (hors Ceinture)	59	38	-35,6	21	33	57,1	80	71	-11,3
Gloucester (dans la Ceinture)	1	0	-100,0	29	0	-100,0	30	0	-100,0
Gloucester (hors Ceinture)	7	2	-71,4	30	14	-53,3	37	16	-56,8
Kanata	13	20	53,8	91	23	-74,7	104	43	-58,7
Cumberland	24	15	-37,5	22	4	-81,8	46	19	-58,7
Goulbourn	8	18	125,0	0	0	S.O.	8	18	125,0
Carleton Ouest	4	5	25,0	0	0	S.O.	4	5	25,0
Rideau	1	0	-100,0	0	0	S.O.	1	0	-100,0
Osgoode	0	3	S.O.	0	0	S.O.	0	3	S.O.
Ville de Clarence-Rockland	5	4	-20,0	0	6	S.O.	5	10	100,0
Canton de Russell	6	4	-33,3	0	0	S.O.	6	4	-33,3

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	389	266	-31,6	884	555	-37,2	1 273	821	-35,5
Ville d'Ottawa	368	246	-33,2	882	547	-38,0	1 250	793	-36,6
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	30	12	-60,0	360	235	-34,7	390	247	-36,7
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	64	12	-81,3	64	13	-79,7
Nepean (hors Ceinture)	126	65	-48,4	68	106	55,9	194	171	-11,9
Gloucester (dans la Ceinture)	2	4	100,0	29	0	-100,0	31	4	-87,1
Gloucester (hors Ceinture)	16	8	-50,0	121	24	-80,2	137	32	-76,6
Kanata	34	37	8,8	179	46	-74,3	213	83	-61,0
Cumberland	77	26	-66,2	48	124	158,3	125	150	20,0
Goulbourn	49	59	20,4	13	0	-100,0	62	59	-4,8
Carleton Ouest	11	16	45,5	0	0	S.O.	11	16	45,5
Rideau	3	2	-33,3	0	0	S.O.	3	2	-33,3
Osgoode	20	16	-20,0	0	0	S.O.	20	16	-20,0
Ville de Clarence-Rockland	10	14	40,0	2	6	200,0	12	20	66,7
Canton de Russell	11	6	-45,5	0	2	S.O.	11	8	-27,3

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Mars 2004	Mars 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	315 621	342 802	8,6	315 621	342 802	8,6
Ville d'Ottawa	313 616	S.O.	S.O.	313 616	S.O.	S.O.
Cumberland	305 724	306 274	0,2	305 724	306 274	0,2
Gloucester	308 411	350 289	13,6	308 411	350 289	13,6
Nepean	329 585	334 591	1,5	329 585	334 591	1,5
Kanata	356 424	394 768	10,8	356 424	394 768	10,8
Reste de la RMR	303 027	350 611	15,7	303 027	350 611	15,7

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9,6	174	133	-23,6	320	265	-17,2
Février	175	179	2,3	245	179	-26,9	420	358	-14,8
Mars	298	199	-33,2	305	248	-18,7	603	447	-25,9
Avril	242			282			524		
Mai	211			255			466		
Juin	215			221			436		
Juillet	120			157			277		
Août	152			224			376		
Septembre	139			181			320		
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**619**	**510**	**-17,6**	**724**	**560**	**-22,7**	**1 343**	**1 070**	**-20,3**
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 452**			**4 509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	< 250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Mars 2005	7	3,7	35	18,4	117	61,6	25	13,2	6	3,2	190
Mars 2004	20	11,0	55	30,4	85	47,0	12	6,6	9	5,0	181
Cumul 2005	36	5,5	149	22,7	371	56,5	77	11,7	24	3,7	657
Cumul 2004	72	12,1	179	30,0	271	45,5	49	8,2	25	4,2	596
Ville d'Ottawa											
Mars 2005	0	0,0	0	0,0	3	60,0	0	0,0	2	40,0	5
Mars 2004	0	0,0	2	25,0	3	37,5	1	12,5	2	25,0	8
Cumul 2005	1	7,7	1	7,7	6	46,2	3	23,1	2	15,4	13
Cumul 2004	1	3,1	6	18,8	21	65,6	2	6,3	2	6,3	32
Cumberland											
Mars 2005	3	10,3	6	20,7	17	58,6	3	10,3	0	0,0	29
Mars 2004	1	3,3	7	23,3	22	73,3	0	0,0	0	0,0	30
Cumul 2005	11	10,4	35	33,0	55	51,9	3	2,8	2	1,9	106
Cumul 2004	5	6,2	24	29,6	49	60,5	2	2,5	1	1,2	81
Gloucester											
Mars 2005	0	0,0	8	14,5	46	83,6	1	1,8	0	0,0	55
Mars 2004	0	0,0	4	17,4	17	73,9	1	4,3	1	4,3	23
Cumul 2005	1	1,0	12	11,9	81	80,2	5	5,0	2	2,0	101
Cumul 2004	3	4,2	18	25,4	46	64,8	3	4,2	1	1,4	71
Nepean											
Mars 2005	0	0,0	7	20,0	17	48,6	9	25,7	2	5,7	35
Mars 2004	3	6,5	19	41,3	17	37,0	5	10,9	2	4,3	46
Cumul 2005	0	0,0	38	25,2	86	57,0	23	15,2	4	2,6	151
Cumul 2004	4	3,1	49	38,6	55	43,3	12	9,4	7	5,5	127
Kanata											
Mars 2005	0	0,0	4	19,0	13	61,9	4	19,0	0	0,0	21
Mars 2004	0	0,0	6	28,6	10	47,6	3	14,3	2	9,5	21
Cumul 2005	0	0,0	12	15,8	42	55,3	17	22,4	5	6,6	76
Cumul 2004	0	0,0	18	24,0	35	46,7	18	24,0	4	5,3	75
Reste de la RMR											
Mars 2005	4	8,9	10	22,2	21	46,7	8	17,8	2	4,4	45
Mars 2004	16	30,2	17	32,1	16	30,2	2	3,8	2	3,8	53
Cumul 2005	23	11,0	51	24,3	101	48,1	26	12,4	9	4,3	210
Cumul 2004	59	28,1	64	30,5	65	31,0	12	5,7	10	4,8	210

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[ère] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 200	1 689	22 900	57,6	242 934	5,7	247 214
	Février	933	-3,5	12 700	1 855	22 900	55,3	240 533	4,9	242 970
	Mars	1 120	-20,4	11 900	2 367	23 300	50,9	248 865	4,9	247 393
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T1 2004	3 026	9,9	13 792	5 573	21 192	62,7	233 170	9,9	232 126
	T1 2005	2 699	-10,8	12 568	5 911	23 028	54,6	244 565	4,9	245 845
	Cumul 2004	3 026	9,9		5 573			233 170	9,8	
	Cumul 2005	2 699	-10,8		5 911			244 565	4,9	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[ère] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements individuels existants (en dollars)

Secteur	Mars 2004	Mars 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	231 904	225 780	-2,6	229 200	232 274	1,3
Est	218 713	220 966	1,0	206 019	207 586	0,8
Sud-Est	222 034	251 838	13,4	239 039	255 007	6,7
Centre-ville	321 458	297 759	-7,4	325 661	334 021	2,6
Ouest	253 518	249 473	-1,6	245 466	252 667	2,9
Nepean	230 697	246 070	6,7	241 174	243 584	1,0
Barrhaven	219 915	245 031	11,4	226 769	240 568	6,1
Kanata-Stittsville	227 594	246 170	8,2	245 007	245 505	0,2

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

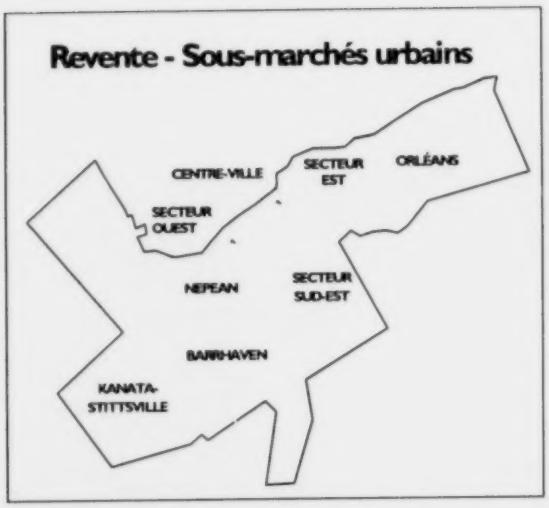
		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Gatineau	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,7	7,1	623,1	0,1	6,5
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	6,4	619,9	-0,5	6,5
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,5		616,9	-0,5	6,8
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

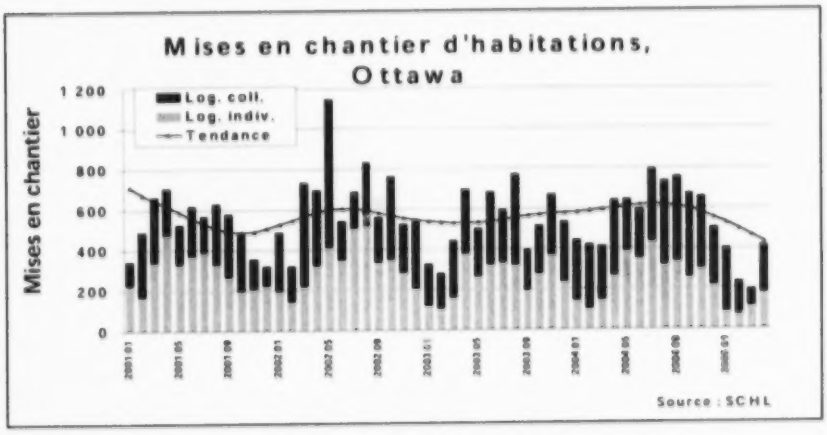
www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 4
AVRIL 2005

LES MISES EN CHANTIER D'HABITATION CONTINUENT LEUR CHUTE LIBRE EN AVRIL

Les mises en chantier d'habitations ont diminué de plus de un tiers en avril. C'est la quatrième fois cette année qu'une baisse est enregistrée par rapport au mois correspondant de 2004 dans le secteur de la construction résidentielle d'Ottawa. La hausse des inscriptions sur le marché de la revente s'est traduite par un choix accru pour les acheteurs d'habitations; les constructeurs réagissent donc en étant moins actifs. Entre janvier et avril 2005, le total des mises en chantier de logements a chuté de 35 % pour s'établir à 1 234, alors qu'il s'était fixé à 1 911 à la même période en 2004. Il faut par ailleurs souligner que le nombre de logements nouvellement achevés et inoccupés a progressé depuis l'an dernier, ce qui incite sans doute encore davantage les constructeurs à reporter leurs projets pour le moment.

La construction de maisons individuelles a continué à ralentir en avril. Les fondations de 175 maisons ont été coulées, ce qui représente une baisse de 34 % d'une année sur l'autre. Ce ralentissement n'a pas de quoi surprendre. En effet, outre l'accroissement de l'offre, les ventes sur le marché du neuf n'ont pas cessé de diminué en glissement annuel depuis janvier. Les mises en chantier de maisons individuelles sont donc tombées sous la moyenne sur 10 ans calculée pour avril dans la région. Durant les quatre premiers mois de 2005, leur nombre a régressé de un tiers pour se fixer à 441; il s'élevait à 653 un an plus tôt.



SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Les mises en chantier d'habitations continuent leur chute libre en avril

Tableaux statistiques

2 Données sur le marché du neuf
5 Données sur le marché de la revente
6 Indicateurs économiques
7 Définitions

Dans le segment des collectifs, 238 logements ont été commencés en avril, contre 374 à pareil mois en 2004, ce qui constitue un recul de 36 %. Au cours des derniers mois, le repli a été plus marqué dans ce segment que dans celui des maisons individuelles. Entre janvier et avril 2005, les mises en chantier de logements collectifs ont baissé de 37 % pour se chiffrer à 793, contre 1 258 à la même période de 2004. Le ralentissement le plus important a été observé du côté des maisons en rangée, où l'activité a fléchi d'une année sur l'autre de 69 % en avril et de 50 % durant les quatre premiers mois de l'année. Le sous-segment des appartements a quant à lui affiché sa première hausse en glissement annuel de 2005 en avril (4 %); mais le cumul annuel demeure inférieur de 16 % à celui enregistré à la période correspondante l'an dernier.

SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : 613-748-5120 Site Web : www.schl.ca

Canada

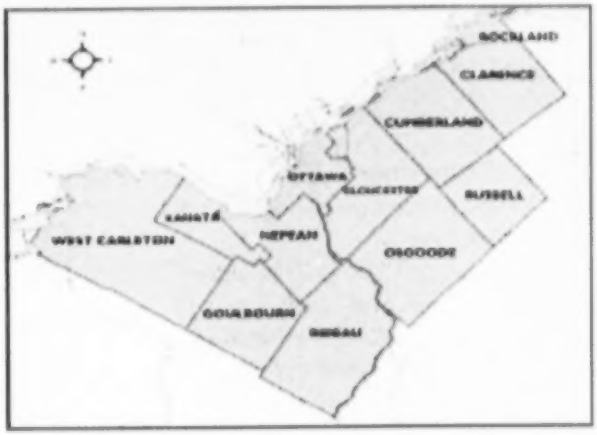
Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART	EN RANGÉE	APPART	CONFONDUS*
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Avril 2005	175	10	56	0	145	0	27	413
Avril 2004	264	30	164	11	165	4	0	638
Variation en %	-33,7	-66,7	-65,9	-100,0	-12,1	-100,0	S.O.	-35,3
Cumul 2005	441	48	231	131	356	0	27	1 234
Cumul 2004	653	76	550	86	442	87	17	1 911
Variation en %	-32,5	-36,8	-58,0	52,3	-19,5	-100,0	58,8	-35,4
T1 2005	266	38	175	131	211	0	0	821
T1 2004	389	46	386	75	277	83	17	1 273
Variation en %	-31,6	-17,4	-54,7	74,7	-23,8	-100,0	-100,0	-35,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Avril 2005	1 099	142	785	370	1 287	61	314	4 058
Avril 2004	1 235	166	1 149	157	1 338	123	473	4 641
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Avril 2005	207	28	130	43	90	0	2	500
Avril 2004	266	24	198	0	0	0	0	488
Variation en %	-22,2	16,7	-34,3	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	2,5
Cumul 2005	855	86	391	134	370	24	21	1 881
Cumul 2004	860	64	631	0	186	7	120	1 868
Variation en %	-0,6	34,4	-38,0	S.O.	98,9	**	-82,5	0,7
T1 2005	648	58	261	91	280	24	19	1 381
T1 2004	594	40	433	0	186	7	120	1 380
Variation en %	9,1	45,0	-39,7	S.O.	50,5	**	-84,2	0,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Avril 2005	91	24	66	21	85	15	175	477
Avril 2004	48	34	89	6	55	16	149	397
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Avril 2005	198	29	123	36	101	2	6	495
Avril 2004	253	21	187	0	0	2	2	465
Variation en %	-21,7	38,1	-34,2	NA	NA	0,0	200,0	6,5
Cumul 2005	855	87	398	140	362	23	39	1 904
Cumul 2004	849	58	620	2	133	14	68	1 744
Variation en %	0,7	50,0	-35,8	**	172,2	64,3	-42,6	9,2
T1 2005	657	58	275	104	261	21	33	1 409
T1 2004	596	37	433	2	133	12	66	1 279
Variation en %	10,2	56,8	-36,5	**	96,2	75,0	-50,0	10,2

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison
Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les ensembles résidentiels sont également admissibles.

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Avril 2004	Avril 2005	Var. en %	Avril 2004	Avril 2005	Var. en %	Avril 2004	Avril 2005	Var. en %
Ottawa	264	175	-33,7	374	238	-36,4	638	413	-35,3
Ville d'Ottawa	241	149	-38,2	366	209	-42,9	607	358	-41,0
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	19	5	-73,7	52	145	178,8	71	150	111,3
Nepean (dans la Ceinture)	1	1	0,0	141	0	-100,0	142	1	-99,3
Nepean (hors Ceinture)	59	35	-40,7	11	8	-27,3	70	43	-38,6
Gloucester (dans la Ceinture)	0	0	S.O.	22	0	-100,0	22	0	-100,0
Gloucester (hors Ceinture)	25	41	64,0	50	16	-68,0	75	57	-24,0
Kanata	39	8	-79,5	45	34	-24,4	84	42	-50,0
Cumberland	59	22	-62,7	39	6	-84,6	98	28	-71,4
Goulbourn	24	21	-12,5	6	0	-100,0	30	21	-30,0
Carleton Ouest	4	5	25,0	0	0	S.O.	4	5	25,0
Rideau	3	3	0,0	0	0	S.O.	3	3	0,0
Osgoode	8	8	0,0	0	0	S.O.	8	8	0,0
Ville de Clarence-Rockland	14	11	-21,4	8	27	**	22	38	72,7
Canton de Russell	9	15	66,7	0	2	S.O.	9	17	88,9

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	653	441	-32,5	1 258	793	-37,0	1 911	1 234	-35,4
Ville d'Ottawa	609	395	-35,1	1 248	756	-39,4	1 857	1 151	-38,0
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	49	17	-65,3	412	380	-7,8	461	397	-13,9
Nepean (dans la Ceinture)	1	2	100,0	205	12	-94,1	206	14	-93,2
Nepean (hors Ceinture)	185	100	-45,9	79	114	44,3	264	214	-18,9
Gloucester (dans la Ceinture)	2	4	100,0	51	0	-100,0	53	4	-92,5
Gloucester (hors Ceinture)	41	49	19,5	171	40	-76,6	212	89	-58,0
Kanata	73	45	-38,4	224	80	-64,3	297	125	-57,9
Cumberland	136	48	-64,7	87	130	49,4	223	178	-20,2
Goulbourn	73	80	9,6	19	0	-100,0	92	80	-13,0
Carleton Ouest	15	21	40,0	0	0	S.O.	15	21	40,0
Rideau	6	5	-16,7	0	0	S.O.	6	5	-16,7
Osgoode	28	24	-14,3	0	0	S.O.	28	24	-14,3
Ville de Clarence-Rockland	24	25	4,2	10	33	**	34	58	70,6
Canton de Russell	20	21	5,0	0	4	S.O.	20	25	25,0

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Avril 2004	Avril 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	319 643	355 331	11,2	323 266	347 388	7,5
Ville d'Ottawa	384 278	392 660	2,2	367 802	403 650	9,7
Cumberland	306 391	296 479	-3,2	309 563	313 130	1,2
Gloucester	327 638	345 628	5,5	325 280	343 365	5,6
Nepean	315 786	347 071	9,9	324 428	349 957	7,9
Kanata	343 484	426 639	24,2	360 720	387 825	7,5
Reste de la RMR	315 675	358 521	13,6	309 920	345 201	11,4

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9,6	174	133	-23,6	320	265	-17,2
Février	175	179	2,3	245	179	-26,9	420	358	-14,8
Mars	298	199	-33,2	305	248	-18,7	603	447	-25,9
Avril	242			282			524		
Mai	211			255			466		
Juin	215			221			436		
Juillet	120			157			277		
Août	152			224			376		
Septembre	139			181			320		
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**619**	**510**	**-17,6**	**724**	**560**	**-22,7**	**1 343**	**1 070**	**-20,3**
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 452**			**4 509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	< 250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Avril 2005	7	3,7	35	18,4	117	61,6	25	13,2	6	3,2	190
Avril 2004	20	11,0	55	30,4	85	47,0	12	6,6	9	5,0	181
Cumul 2005	36	5,5	149	22,7	371	56,5	77	11,7	24	3,7	657
Cumul 2004	72	12,1	179	30,0	271	45,5	49	8,2	25	4,2	596
Ville d'Ottawa											
Avril 2005	0	0,0	0	0,0	3	60,0	0	0,0	2	40,0	5
Avril 2004	0	0,0	2	25,0	3	37,5	1	12,5	2	25,0	8
Cumul 2005	1	7,7	1	7,7	6	46,2	3	23,1	2	15,4	13
Cumul 2004	1	3,1	6	18,8	21	65,6	2	6,3	2	6,3	32
Cumberland											
Avril 2005	3	10,3	6	20,7	17	58,6	3	10,3	0	0,0	29
Avril 2004	1	3,3	7	23,3	22	73,3	0	0,0	0	0,0	30
Cumul 2005	11	10,4	35	33,0	55	51,9	3	2,8	2	1,9	106
Cumul 2004	5	6,2	24	29,6	49	60,5	2	2,5	1	1,2	81
Gloucester											
Avril 2005	0	0,0	8	14,5	46	83,6	1	1,8	0	0,0	55
Avril 2004	0	0,0	4	17,4	17	73,9	1	4,3	1	4,3	23
Cumul 2005	1	1,0	12	11,9	81	80,2	5	5,0	2	2,0	101
Cumul 2004	3	4,2	18	25,4	46	64,8	3	4,2	1	1,4	71
Nepean											
Avril 2005	0	0,0	7	20,0	17	48,6	9	25,7	2	5,7	35
Avril 2004	3	6,5	19	41,3	17	37,0	5	10,9	2	4,3	46
Cumul 2005	0	0,0	38	25,2	86	57,0	23	15,2	4	2,6	151
Cumul 2004	4	3,1	49	38,6	55	43,3	12	9,4	7	5,5	127
Kanata											
Avril 2005	0	0,0	4	19,0	13	61,9	4	19,0	0	0,0	21
Avril 2004	0	0,0	6	28,6	10	47,6	3	14,3	2	9,5	21
Cumul 2005	0	0,0	12	15,8	42	55,3	17	22,4	5	6,6	76
Cumul 2004	0	0,0	18	24,0	35	46,7	18	24,0	4	5,3	75
Reste de la RMR											
Avril 2005	4	8,9	10	22,2	21	46,7	8	17,8	2	4,4	45
Avril 2004	16	30,2	17	32,1	16	30,2	2	3,8	2	3,8	53
Cumul 2005	23	11,0	51	24,3	101	48,1	26	12,4	9	4,3	210
Cumul 2004	59	28,1	64	30,5	65	31,0	12	5,7	10	4,8	210

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[re] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 200	1 689	22 900	57,6	242 934	5,7	247 214
	Février	933	-3,5	12 700	1 855	22 900	55,3	240 533	4,9	242 970
	Mars	1 120	-20,4	11 700	2 367	23 500	49,8	248 865	4,9	249 493
	Avril	1 440	-4,7	13 600	2 758	26 200	51,7	247 681	2,8	242 606
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T1 2004	3 026	9,9	13 292	5 573	21 192	62,7	232 126	9,5	233 170
	T1 2005	2 699	-10,8	12 568	5 911	23 028	54,6	244 565	5,4	245 845
	Cumul 2004	4 537	13,1		7 859			235 727	10,0	
	Cumul 2005	4 139	-8,8		8 669			245 649	4,2	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[re] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements existants (en dollars)

Secteur	Avril 2004	Avril 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	229 451	240 439	4,8	229 290	235 371	2,7
Est	207 812	220 504	6,1	206 671	212 056	2,6
Sud-Est	247 617	252 983	2,2	241 828	254 284	5,2
Centre-ville	335 437	337 239	0,5	329 249	335 082	1,8
Ouest	251 993	263 252	4,5	247 446	256 018	3,5
Nepean	243 646	258 609	6,1	241 882	248 490	2,7
Barrhaven	223 162	238 820	7,0	225 598	240 027	6,4
Kanata-Stittsville	252 618	269 394	6,6	247 549	253 954	2,6

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Gatineau	Emploi (DD***)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chomage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,7	7,1	623,1	0,1	6,5
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	6,4	619,9	-0,5	6,5
	Mars	664,74	5,1	6,3	0,827	2,5	5,8	616,9	-0,5	6,8
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,796			617,2	0,0	7,0
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marchés urbains

REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. **Logement mis en chantier** : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. **Logement en construction** : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. **Logement achevé** : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. **Logement achevé et non écoulé** : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. **Logement écoulé** : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. **Données désaisonnalisées (DD)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. **Données désaisonnalisées annualisées (DDA)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 5
MAI 2005

NOUVELLES BAISSE EN MAI DES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS À OTTAWA

Dans la région d'Ottawa, le nombre de mises en chantier de logements a diminué de 41%, passant de 641, en mai 2004, à 381, un an plus tard. Il s'agit de la cinquième baisse d'une année sur l'autre de suite.

L'affaiblissement des mises en chantier tient au ralentissement des ventes de logements neufs et à l'accroissement du stock d'habitations achevées et inoccupées. Au cours de sept des huit derniers mois, le volume de vente des maisons individuelles neuves a été inférieur à celui observé au même mois un an auparavant. En outre, le nombre de maisons individuelles et de jumelés achevés et inoccupés a atteint en avril 2005 un sommet qui ne s'était pas vu depuis cinq ans durant ce mois. Au cours des quatre premiers mois de 2005, le nombre moyen de maisons individuelles et de jumelés achevés et inoccupés en stock dépassait de plus de 50 % le chiffre inscrit pour la même période en 2004.

Il y a eu 246 mises en chantier de maisons individuelles en mai, soit 36 % de moins qu'à pareil mois l'an dernier. C'est la huitième fois d'affilée que le total mensuel des mises en chantier de ce type d'habitations fléchit d'une année sur l'autre, si bien que le cumul annuel au 31 mai 2005 a fondu d'un tiers comparativement à ce qu'il était à la même date l'an dernier. Le résultat de 246 mises en chantier est également faible en comparaison des normes historiques, car la moyenne pour les dix mois de mai précédents s'établit à 278. Par ailleurs, le total de 687 mises en chantier de maisons individuelles affiché pour les cinq premiers mois de 2005 accuse un retard de 34 % en glissement annuel.

La construction a également ralenti dans le segment des collectifs, le mois dernier. Le nombre de logements commencés est descendu à 135, ce qui représente une diminution de 47 % par rapport au total enregistré en mai 2004 (253). Le fait que la baisse d'activité ait été plus importante dans le segment des collectifs que dans celui des maisons individuelles en mai est conforme à l'évolution du cumul annuel. En effet, les constructeurs ont commencé 928 logements collectifs au cours des cinq premiers mois de 2005; c'est 39 % de moins qu'au cours de la même période en 2004 – et une régression bien plus marquée que sur le marché des maisons individuelles. Le repli de la construction de collectifs est surtout imputable au fléchissement de 46 % observé dans la catégorie des maisons en rangée depuis le début de l'année; du côté des appartements, le recul a été de 28 %.

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Nouvelle baisse des mises en chantier d'habitations à Ottawa

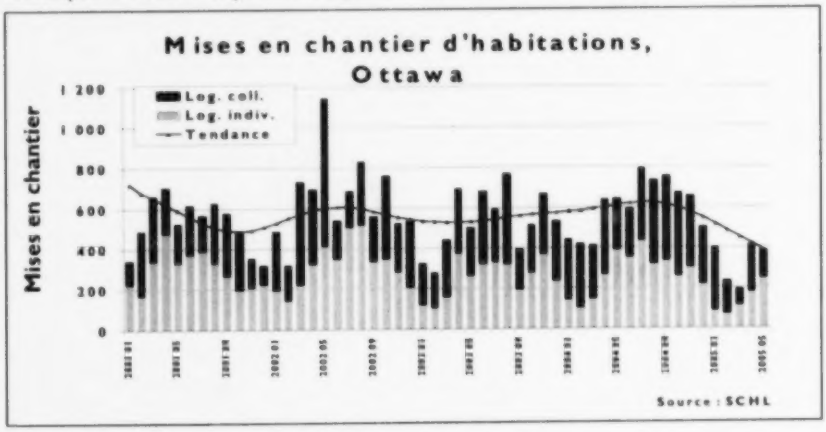
Tableaux statistiques

2 Données sur le marché du neuf

5 Données sur le marché de la revente

6 Indicateurs économiques

7 Définitions



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : 613-748-5120 Site Web : www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

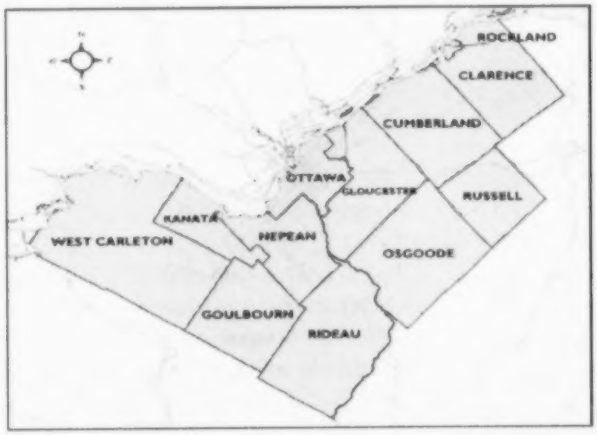
Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	CONFONDUS*
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Mai 2005	246	34	89	12	0	0	0	381
Mai 2004	387	44	120	13	16	0	60	640
Variation en %	-36,4	-22,7	-25,8	-7,7	-100,0	S.O.	-100,0	-40,5
Cumul 2005	687	82	320	143	356	0	27	1 615
Cumul 2004	1 040	120	670	99	458	87	77	2 551
Variation en %	-33,9	-31,7	-52,2	44,4	-22,3	-100,0	-64,9	-36,7
TI 2005	266	38	175	131	211	0	0	821
TI 2004	389	46	386	75	277	83	17	1 273
Variation en %	-31,6	-17,4	-54,7	74,7	-23,8	-100,0	-100,0	-35,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Mai 2005	1 156	152	734	335	1 286	50	314	4 027
Mai 2004	1 388	176	1 083	188	1 336	123	548	4 842
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Mai 2005	188	24	140	47	0	11	0	410
Mai 2004	234	34	148	20	0	0	3	439
Variation en %	-19,7	-29,4	-5,4	135,0	S.O.	S.O.	-100,0	-6,6
Cumul 2005	1 043	110	531	181	370	35	21	2 291
Cumul 2004	1 094	98	779	20	186	7	123	2 307
Variation en %	-4,7	12,2	-31,8	**	98,9	**	-82,9	-0,7
TI 2005	648	58	261	91	280	24	19	1 381
TI 2004	594	40	433	0	186	7	120	1 380
Variation en %	9,1	45,0	-39,7	S.O.	50,5	**	-84,2	0,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Mai 2005	88	32	70	28	66	12	175	471
Mai 2004	54	42	80	5	55	13	145	394
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Mai 2005	192	16	136	40	19	14	0	417
Mai 2004	226	26	157	21	0	3	7	440
Variation en %	-15,0	-38,5	-13,4	90,5	NA	**	-100,0	-5,2
Cumul 2005	1 047	103	534	180	381	37	39	2 321
Cumul 2004	1 075	84	777	23	133	17	75	2 184
Variation en %	-2,6	22,6	-31,3	**	186,5	117,6	-48,0	6,3
TI 2005	657	58	275	104	261	21	33	1 409
TI 2004	596	37	433	2	133	12	66	1 279
Variation en %	10,2	56,8	-36,5	**	96,2	75,0	-50,0	10,2

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation écoénergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les ensembles résidentiels sont également admissibles.

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Mai 2004	Mai 2005	Var. en %	Mai 2004	Mai 2005	Var. en %	Mai 2004	Mai 2005	Var. en %
Ottawa	387	246	-36,4	253	135	-46,6	640	381	-40,5
Ville d'Ottawa	348	218	-37,4	249	135	-45,8	597	353	-40,9
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	29	10	-65,5	79	16	-79,7	108	26	-75,9
Nepean (dans la Ceinture)	2	2	0,0	2	12	**	4	14	**
Nepean (hors Ceinture)	62	51	-17,7	54	44	-18,5	116	95	-18,1
Gloucester (dans la Ceinture)	7	3	-57,1	14	4	-71,4	21	7	-66,7
Gloucester (hors Ceinture)	23	34	47,8	19	36	89,5	42	70	66,7
Kanata	70	11	-84,3	32	11	-65,6	102	22	-78,4
Cumberland	73	48	-34,2	40	12	-70,0	113	60	-46,9
Goulbourn	43	25	-41,9	9	0	-100,0	52	25	-51,9
Carleton Ouest	18	13	-27,8	0	0	S.O.	18	13	-27,8
Rideau	5	5	0,0	0	0	S.O.	5	5	0,0
Osgoode	16	16	0,0	0	0	S.O.	16	16	0,0
Ville de Clarence-Rockland	23	12	-47,8	2	0	-100,0	25	12	-52,0
Canton de Russell	16	16	0,0	2	0	-100,0	18	16	-11,1

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	1 040	687	-33,9	1 511	928	-38,6	2 551	1 615	-36,7
Ville d'Ottawa	957	613	-35,9	1 497	891	-40,5	2 454	1 504	-38,7
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	78	27	-65,4	491	396	-19,3	569	423	-25,7
Nepean (dans la Ceinture)	3	4	33,3	207	24	-88,4	210	28	-86,7
Nepean (hors Ceinture)	247	151	-38,9	133	158	18,8	380	309	-18,7
Gloucester (dans la Ceinture)	9	7	-22,2	65	4	-93,8	74	11	-85,1
Gloucester (hors Ceinture)	64	83	29,7	190	76	-60,0	254	159	-37,4
Kanata	143	56	-60,8	256	91	-64,5	399	147	-63,2
Cumberland	209	96	-54,1	127	142	11,8	336	238	-29,2
Goulbourn	116	105	-9,5	28	0	-100,0	144	105	-27,1
Carleton Ouest	33	34	3,0	0	0	S.O.	33	34	3,0
Rideau	11	10	-9,1	0	0	S.O.	11	10	-9,1
Osgoode	44	40	-9,1	0	0	S.O.	44	40	-9,1
Ville de Clarence-Rockland	47	37	-21,3	12	33	175,0	59	70	18,6
Canton de Russell	36	37	2,8	2	4	100,0	38	41	7,9

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Mai 2004	Mai 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	319 643	355 331	11,2	323 266	347 388	7,5
Ville d'Ottawa	384 278	392 660	2,2	367 802	403 650	9,7
Cumberland	306 391	296 479	-3,2	309 563	313 130	1,2
Gloucester	327 638	345 628	5,5	325 280	343 365	5,6
Nepean	315 786	350 934	11,1	325 185	349 957	7,6
Kanata	343 484	426 639	24,2	360 720	387 825	7,5
Reste de la RMR	315 675	355 453	12,6	309 332	345 201	11,6

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9,6	174	133	-23,6	320	265	-17,2
Février	175	179	2,3	245	179	-26,9	420	358	-14,8
Mars	298	199	-33,2	305	248	-18,7	603	447	-25,9
Avril	242	150	-38,0	282	201	-28,7	524	351	-33,0
Mai	211	174	-17,5	255	206	-19,2	466	380	-18,5
Juin	215			221			436		
Juillet	120			157			277		
Août	152			224			376		
Septembre	139			181			320		
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**619**	**834**	**34,7**	**724**	**967**	**33,6**	**1 343**	**1 801**	**34,1**
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 452**			**4 509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	< 250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Mai 2005	7	3,7	35	18,4	117	61,6	25	13,2	6	3,2	190
Mai 2004	20	11,0	55	30,4	85	47,0	12	6,6	9	5,0	181
Cumul 2005	36	5,5	149	22,7	371	56,5	77	11,7	24	3,7	657
Cumul 2004	72	12,1	179	30,0	271	45,5	49	8,2	25	4,2	596
Ville d'Ottawa											
Mai 2005	0	0,0	0	0,0	3	60,0	0	0,0	2	40,0	5
Mai 2004	0	0,0	2	25,0	3	37,5	1	12,5	2	25,0	8
Cumul 2005	1	7,7	1	7,7	6	46,2	3	23,1	2	15,4	13
Cumul 2004	1	3,1	6	18,8	21	65,6	2	6,3	2	6,3	32
Cumberland											
Mai 2005	3	10,3	6	20,7	17	58,6	3	10,3	0	0,0	29
Mai 2004	1	3,3	7	23,3	22	73,3	0	0,0	0	0,0	30
Cumul 2005	11	10,4	35	33,0	55	51,9	3	2,8	2	1,9	106
Cumul 2004	5	6,2	24	29,6	49	60,5	2	2,5	1	1,2	81
Gloucester											
Mai 2005	0	0,0	8	14,5	46	83,6	1	1,8	0	0,0	55
Mai 2004	0	0,0	4	17,4	17	73,9	1	4,3	1	4,3	23
Cumul 2005	1	1,0	12	11,9	81	80,2	5	5,0	2	2,0	101
Cumul 2004	3	4,2	18	25,4	46	64,8	3	4,2	1	1,4	71
Nepean											
Mai 2005	0	0,0	7	20,0	17	48,6	9	25,7	2	5,7	35
Mai 2004	3	6,5	19	41,3	17	37,0	5	10,9	2	4,3	46
Cumul 2005	0	0,0	38	25,2	86	57,0	23	15,2	4	2,6	151
Cumul 2004	4	3,1	49	38,6	55	43,3	12	9,4	7	5,5	127
Kanata											
Mai 2005	0	0,0	4	19,0	13	61,9	4	19,0	0	0,0	21
Mai 2004	0	0,0	6	28,6	10	47,6	3	14,3	2	9,5	21
Cumul 2005	0	0,0	12	15,8	42	55,3	17	22,4	5	6,6	76
Cumul 2004	0	0,0	18	24,0	35	46,7	18	24,0	4	5,3	75
Reste de la RMR											
Mai 2005	4	8,9	10	22,2	21	46,7	8	17,8	2	4,4	45
Mai 2004	16	30,2	17	32,1	16	30,2	2	3,8	2	3,8	53
Cumul 2005	23	11,0	51	24,3	101	48,1	26	12,4	9	4,3	210
Cumul 2004	59	28,1	64	30,5	65	31,0	12	5,7	10	4,8	210

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[ère] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 200	1 689	22 900	57,6	242 934	5,7	247 214
	Février	933	-3,5	12 700	1 855	22 900	55,3	240 533	4,9	242 970
	Mars	1 120	-20,4	11 700	2 367	23 500	49,8	248 865	4,9	249 493
	Avril	1 440	-4,7	13 600	2 758	26 200	51,8	247 681	2,8	240 577
	Mai	1 564	-4,6	12 800	2 691	23 700	53,9	248 436	2,1	244 026
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	TI 2004	3 026	9,9	13 292	5 573	21 192	62,7	232 126	9,5	233 170
	TI 2005	2 699	-10,8	12 568	5 911	23 028	54,6	244 565	5,4	245 845
	Cumul 2004	6 177	12,3		10 342			237 751	11,0	
	Cumul 2005	5 703	-7,7		11 360			246 413	3,6	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[ère] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements existants (en dollars)

Secteur	Mai 2004	Mai 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	236 309	243 555	3,1	231 162	237 929	2,9
Est	226 302	219 617	-3,0	211 906	214 085	1,0
Sud-Est	262 186	264 541	0,9	247 241	256 604	3,8
Centre-ville	359 838	361 232	0,4	338 462	341 458	0,9
Ouest	251 990	262 005	4,0	248 580	257 649	3,6
Nepean	229 269	236 048	3,0	238 458	244 862	2,7
Barrhaven	240 236	245 941	2,4	229 257	241 617	5,4
Kanata-Stittsville	258 678	261 316	1,0	250 449	256 050	2,2

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.* Prêt de 100 000 $	Taux hypothécaires (%) 1 an	Taux hypothécaires (%) 5 ans	Taux de change ($US/$CAN)	Ontario 1996=100	RMR d'Ottawa-Gatineau 1997=100	Emploi (DD**) en milliers	Emploi (DD) Var. mensuelle (%)	Taux de chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,7	7,1	623,1	0,1	6,5
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	6,4	619,9	-0,5	6,5
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,5	5,8	616,9	-0,5	6,8
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	2,4	4,4	617,2	0,0	7,0
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797			616,5	-0,1	7,2
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

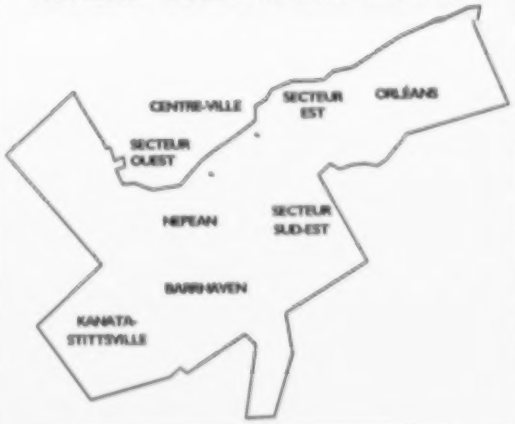
* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS

(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA®
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 6
JUIN 2005

Marché du neuf

Remontée des mises en chantier d'habitations

Après avoir subi sept replis mensuels consécutifs en glissement annuel, la construction résidentielle à Ottawa a repris de la vigueur en juin, grâce à un essor des mises en chantier de logements collectifs. Les constructeurs de la région ont commencé 631 habitations en juin 2005, ce qui représente une hausse de plus de 6 % par rapport à juin 2004 (593). Or, même si cette récente amélioration de l'activité va à contre-courant de la tendance, elle ne sera pas suffisante pour neutraliser le ralentissement de la construction résidentielle prévu à Ottawa cette année. Au premier semestre, le nombre total de mises en chantier d'habitations a chuté de 29 % par rapport à la même période en 2004; il est passé de 3 144 à 2 246.

Dans le segment des logements collectifs, l'activité s'est intensifiée de 29 % en juin, principalement en raison d'un rebondissement dans la catégorie des appartements; les logements commencés y ont été au nombre de 113, contre seulement quatre au même mois l'an dernier. Il est aussi important de noter que la baisse d'activité d'une année à l'autre s'est atténuée en juin dans la catégorie des maisons en rangée; le repli a été de 8 %, comparativement à une baisse à deux chiffres au cours des six mois précédents. Toutefois, la remontée de juin n'a pas permis de compenser l'apathie des mises en chantier de logements collectifs à Ottawa : au premier semestre, le niveau d'activité est demeuré inférieur à celui de l'an dernier.

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Remontée des mises en chantier d'habitations

Marché de la revente

2 Amélioration des ventes en juin

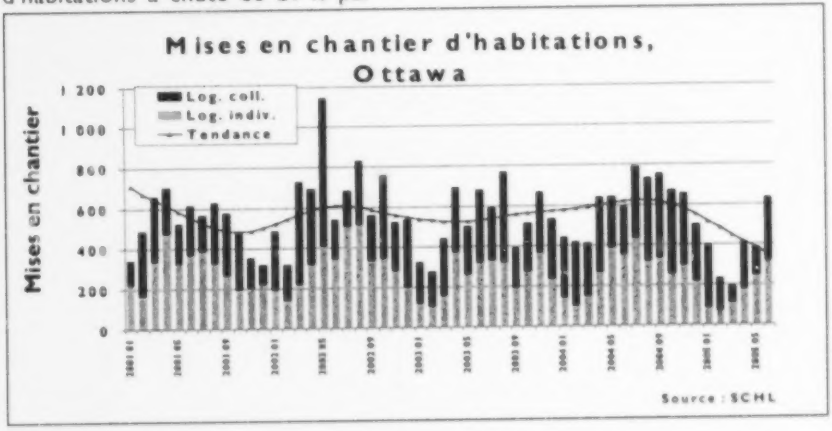
Tableaux statistiques

3 Données sur le marché du neuf

6 Données sur le marché de la revente

7 Indicateurs économiques

8 Définitions



En juin, pour le neuvième mois d'affilée, la construction de maisons individuelles a ralenti en glissement annuel, accusant un recul de 9 %. Par contre, cette baisse est moins prononcée que celle affichée au cours des mois précédents. Le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles affiche toujours un retard par rapport à celui de la période correspondante l'an dernier : il s'élève à 1 007, comparativement à 1 391 à la fin du premier semestre de 2004.

SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : (613) 748-5120

Canada

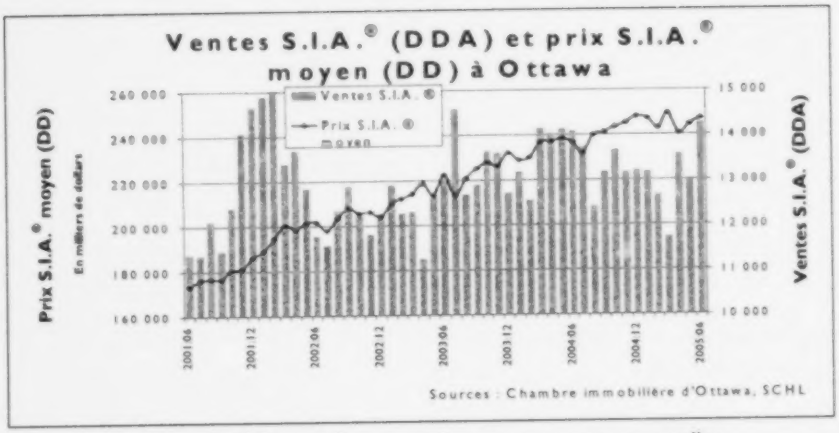
SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Marché de la revente

Amélioration des ventes en juin

Comme la construction résidentielle, les ventes de logements existants se sont redressées en juin 2005. Elles ont avancé de 2 % d'une année à l'autre et se sont chiffrées à 1 494. Toutefois, cette hausse n'a pas pu renverser la tendance à la baisse amorcée par les ventes S.I.A.® depuis le début de l'année à Ottawa. On a enregistré 7 197 transactions au cours du premier semestre, soit 6 % de moins qu'à la même période un an auparavant. La demande de logements existants demeure forte. En effet, même s'il a diminué par rapport à l'an dernier, le volume des ventes n'est que légèrement inférieur au record établi en 2004. Par conséquent, le niveau des ventes à Ottawa dépassera à nouveau la moyenne, en 2005.

Bien que les ventes aient fléchi globalement, celles de certains types d'habitations sont en fait plus élevées qu'à la même période l'an dernier. Les ventes de maisons de plain-pied existantes et celles de maisons en rangée affichent une hausse de 3 % au premier semestre de 2005. Ainsi, 284 maisons de plain-pied ont été vendues en juin 2005, soit 32 de plus qu'un an plus tôt. Par contre, les ventes d'autres types d'habitations ont régressé au premier semestre. Le recul a été de 10 % pour les maisons à deux étages, de 11 % pour les jumelés, de presque 4 % pour les appartements en copropriété et de 7 % pour les copropriétés en rangée. La diminution du volume des ventes de maisons à deux étages pourrait indiquer que les consommateurs recherchent des options plus abordables sur le marché, comme en témoigne la vigueur continue des ventes de maisons de plain-pied et de maisons en rangée.



Sur le marché de la revente d'Ottawa, la tendance la plus importante demeure l'accroissement du nombre d'habitations à vendre. En juin 2005, l'offre a bondi de 10 %, les nouvelles inscriptions s'étant chiffrées à 13 808. À ce rythme, le nombre total de maisons existantes à vendre atteindra probablement 24 500 d'ici la fin de l'année. Ce sera une première pour le marché de l'habitation d'Ottawa. Le record précédent – 23 400 inscriptions – a été établi en 1994. À l'heure actuelle, les ventes se maintiennent encore au-dessus de la moyenne, ce qui rend peu probable le risque que le haut niveau d'inscriptions nuise au rendement global du marché de la revente.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé – qui mesure la demande par rapport à l'offre – se situait à 59 % à Ottawa en juin. Toutefois, il a oscillé entre 50 et 58 % au cours de la première moitié de 2005, et il se rapproche de la zone caractéristique d'un marché équilibré. En effet, le taux de croissance du prix S.I.A.® moyen à Ottawa a atteint presque 4 % depuis le début de l'année et dépasse le taux d'inflation. Par comparaison, le prix S.I.A.® moyen avait progressé de plus de 8 % en 2004 et de 9 % en 2003. Il est donc clair que les prix subissent moins de pressions à la hausse, ce qui indique en outre que le taux d'activité du marché est devenu plus facile à soutenir.

NOMBRE DE VENTES ET PRIX, LOGEMENTS EXISTANTS

	VENTES						PRIX					
	JUIN			CUMUL DE JANV. À JUIN			JUIN			CUMUL DE JANV. À JUIN		
TYPE DE LOGEMENT	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %
LOG. INDIVIDUELS	919	866	6,1	4 249	4 523	-6,1	275 573 $	267 244 $	3,1	274 762 $	265 095 $	3,6
Plain-pied	284	215	32,1	1 203	1 165	3,3	247 592 $	233 007 $	6,3	240 863 $	233 494 $	3,2
Deux étages	436	452	-3,5	2 141	2 378	-10,0	308 157 $	303 433 *	1,6	302 542 $	292 528 $	3,4
Autres	199	199	0,0	905	980	-7,7	244 114 $	222 035 $	9,9	254 103 $	236 095 $	7,6
LOG. EN RANGÉE	206	209	-1,4	1 077	1 040	3,6	226 828 $	220 300 $	3,0	219 136 $	210 273 $	4,2
JUMELÉS	89	79	12,7	423	476	-11,1	238 103 $	233 040 $	2,2	236 001 $	227 752 $	3,6
COPROPRIÉTÉS	265	276	-4,0	1 367	1 445	-5,4	188 281 $	173 843 $	8,3	180 554 $	171 481 $	5,3
Appartements	117	121	-3,3	615	638	-3,6	202 866 $	181 256 $	11,9	197 546 $	184 802 $	6,9
Logements en rangée	146	154	-5,2	741	795	-6,8	173 145 $	167 491 $	3,4	165 678 $	160 605 $	3,2
Autres	2	1	100,0	11	12	-8,3	440 000 $	255 000 $	72,5	232 682 $	183 750 $	26,6
TOUS LES LOGEMENTS	1 479	1 451	1,9	7 136	7 484	-4,7	250 466 $	241 466 $	4,1	245 944 $	237 017 $	3,8

*Nota : Certaines ventes n'ayant pas été réparties par type de logements, les totaux du tableau pourront ne pas correspondre à ceux du tableau 6A.

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG
	EN PROPRIETE ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG INDIV	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART	EN RANGÉE	APPART	CONFONDUS
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Juin 2005	320	18	139	38	105	3	8	631
Juin 2004	351	42	176	15	0	5	4	593
Variation en %	**-8,8**	**-57,1**	**-21,0**	**153,3**	**S.O.**	**-40,0**	**100,0**	**6,4**
Cumul 2005	1 007	100	459	181	461	3	35	2 246
Cumul 2004	1 391	162	846	114	458	92	81	3 144
Variation en %	**-27,6**	**-38,3**	**-45,7**	**58,8**	**0,7**	**-96,7**	**-56,8**	**-28,6**
T2 2005	266	38	175	131	211	0	0	821
T2 2004	389	46	386	75	277	83	17	1 273
Variation en %	**-31,6**	**-17,4**	**-54,7**	**74,7**	**-23,8**	**-100,0**	**-100,0**	**-35,5**
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Juin 2005	1 274	146	674	322	1 238	41	312	4 007
Juin 2004	1 502	184	1 083	203	1 193	123	540	4 828
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Mai 2005	202	24	199	51	153	12	10	651
Mai 2004	237	34	176	0	143	5	12	607
Variation en %	**-14,8**	**-29,4**	**13,1**	**S.O.**	**7,0**	**140,0**	**-16,7**	**7,2**
Cumul 2005	1 245	134	730	232	523	47	31	2 942
Cumul 2004	1 331	132	955	20	329	12	135	2 914
Variation en %	**-6,5**	**1,5**	**-23,6**	******	**59,0**	******	**-77,0**	**1,0**
T2 2005	648	58	261	91	280	24	19	1 381
T2 2004	594	40	433	0	186	7	120	1 380
Variation en %	**9,1**	**45,0**	**-39,7**	**S.O.**	**50,5**	******	**-84,2**	**0,1**
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Juin 2005	73	31	78	28	81	17	181	489
Juin 2004	43	33	84	5	76	8	128	377
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Juin 2005	215	25	191	51	138	7	4	631
Juin 2004	249	43	172	0	122	14	29	629
Variation en %	**-13,7**	**-41,9**	**11,0**	**NA**	**13,1**	**-50,0**	**-86,2**	**0,3**
Cumul 2005	1 262	128	725	231	519	44	43	2 952
Cumul 2004	1 324	127	949	23	255	31	104	2 813
Variation en %	**-4,7**	**0,8**	**-23,6**	******	**103,5**	**41,9**	**-58,7**	**4,9**
T2 2005	605	70	450	127	258	23	10	1 543
T2 2004	728	90	516	21	122	19	38	1 534
Variation en %	**-16,9**	**-22,2**	**-12,8**	******	**111,5**	**21,1**	**-73,7**	**0,6**

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les immeubles résidentiels sont également admissibles.

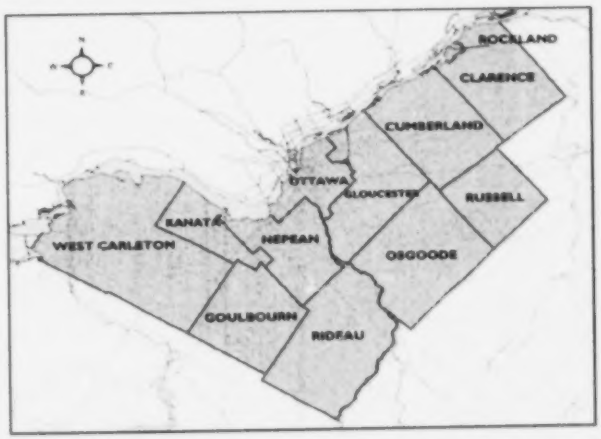


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Juin 2004	Juin 2005	Var. en %	Juin 2004	Juin 2005	Var. en %	Juin 2004	Juin 2005	Var. en %
Ottawa	351	320	-8,8	242	311	28,5	593	631	6,4
Ville d'Ottawa	318	286	-10,1	227	307	35,2	545	593	8,8
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	25	8	-68,0	43	118	174,4	68	126	85,3
Nepean (dans la Ceinture)	4	3	-25,0	0	20	S.O.	4	23	**
Nepean (hors Ceinture)	57	64	12,3	34	48	41,2	91	112	23,1
Gloucester (dans la Ceinture)	6	4	-33,3	14	8	-42,9	20	12	-40,0
Gloucester (hors Ceinture)	28	19	-32,1	62	33	-46,8	90	52	-42,2
Kanata	54	39	-27,8	46	14	-69,6	100	53	-47,0
Cumberland	46	79	71,7	25	66	164,0	71	145	104,2
Goulbourn	42	30	-28,6	3	0	-100,0	45	30	-33,3
Carleton Ouest	18	16	-11,1	0	0	S.O.	18	16	-11,1
Rideau	7	7	0,0	0	0	S.O.	7	7	0,0
Osgoode	31	17	-45,2	0	0	S.O.	31	17	-45,2
Ville de Clarence-Rockland	13	22	69,2	11	0	-100,0	24	22	-8,3
Canton de Russell	20	12	-40,0	4	4	0,0	24	16	-33,3

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	1 391	1 007	-27,6	1 753	1 239	-29,3	3 144	2 246	-28,6
Ville d'Ottawa	1 275	899	-29,5	1 724	1 198	-30,5	2 999	2 097	-30,1
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	103	35	-66,0	534	514	-3,7	637	549	-13,8
Nepean (dans la Ceinture)	7	7	0,0	207	44	-78,7	214	51	-76,2
Nepean (hors Ceinture)	304	215	-29,3	167	206	23,4	471	421	-10,6
Gloucester (dans la Ceinture)	15	11	-26,7	79	12	-84,8	94	23	-75,5
Gloucester (hors Ceinture)	92	102	10,9	252	109	-56,7	344	211	-38,7
Kanata	197	95	-51,8	302	105	-65,2	499	200	-59,9
Cumberland	255	175	-31,4	152	208	36,8	407	383	-5,9
Goulbourn	158	135	-14,6	31	0	-100,0	189	135	-28,6
Carleton Ouest	51	50	-2,0	0	0	S.O.	51	50	-2,0
Rideau	18	17	-5,6	0	0	S.O.	18	17	-5,6
Osgoode	75	57	-24,0	0	0	S.O.	75	57	-24,0
Ville de Clarence-Rockland	60	59	-1,7	23	33	43,5	83	92	10,8
Canton de Russell	56	49	-12,5	6	8	33,3	62	57	-8,1

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

[illegible]	Juin 2004	Juin 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	351 678	371 097	5,5	331 089	351 472	6,2
Ville d'Ottawa	441 406	514 657	16,6	383 349	429 406	12,0
Cumberland	312 500	323 973	3,7	312 545	314 999	0,8
Gloucester	344 103	411 654	19,6	332 293	352 003	5,9
Nepean	329 515	367 393	11,5	329 376	353 758	7,4
Kanata	361 735	394 294	9,0	362 678	384 288	6,0
Reste de la RMR	372 247	359 792	-3,3	321 628	349 076	8,5

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9,6	174	133	-23,6	320	265	-17,2
Février	175	179	2,3	245	179	-26,9	420	358	-14,8
Mars	298	199	-33,2	305	248	-18,7	603	447	-25,9
Avril	242	150	-38,0	282	201	-28,7	524	351	-33,0
Mai	211	174	-17,5	255	206	-19,2	466	380	-18,5
Juin	215	114	-47,0	221	178	-19,5	436	292	-33,0
Juillet	120			157			277		
Août	152			224			376		
Septembre	139			181			320		
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**1 287**	**948**	**-26,3**	**1 482**	**1 145**	**-22,7**	**2 769**	**2 093**	**-24,4**
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 452**			**4 509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	< 250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Juin 2005	12	5,6	42	19,5	111	51,6	33	15,3	17	7,9	215
Juin 2004	14	5,6	73	29,3	111	44,6	31	12,4	20	8,0	249
Cumul 2005	88	7,0	261	20,7	691	54,8	152	12,0	70	5,5	1 262
Cumul 2004	126	9,5	394	29,8	623	47,1	119	9,0	62	4,7	1 324
Ville d'Ottawa											
Juin 2005	0	0,0	0	0,0	5	71,4	0	0,0	2	28,6	7
Juin 2004	0	0,0	1	6,3	9	56,3	3	18,8	3	18,8	16
Cumul 2005	1	2,9	3	8,8	18	52,9	6	17,6	6	17,6	34
Cumul 2004	2	2,8	11	15,5	42	59,2	9	12,7	7	9,9	71
Cumberland											
Juin 2005	2	5,0	16	40,0	19	47,5	1	2,5	2	5,0	40
Juin 2004	2	5,6	9	25,0	22	61,1	3	8,3	0	0,0	36
Cumul 2005	21	9,9	80	37,6	101	47,4	7	3,3	4	1,9	213
Cumul 2004	8	4,3	59	31,6	113	60,4	6	3,2	1	0,5	187
Gloucester											
Juin 2005	1	3,8	3	11,5	19	73,1	2	7,7	1	3,8	26
Juin 2004	0	0,0	8	26,7	21	70,0	0	0,0	1	3,3	30
Cumul 2005	4	2,3	18	10,5	136	79,5	10	5,8	3	1,8	171
Cumul 2004	3	1,8	30	18,3	125	76,2	3	1,8	3	1,8	164
Nepean											
Juin 2005	0	0,0	9	20,9	22	51,2	8	18,6	4	9,3	43
Juin 2004	0	0,0	32	45,7	27	38,6	10	14,3	1	1,4	70
Cumul 2005	0	0,0	59	21,1	164	58,6	46	16,4	11	3,9	280
Cumul 2004	10	3,1	132	40,9	134	41,5	36	11,1	11	3,4	323
Kanata											
Juin 2005	1	3,1	1	3,1	16	50,0	12	37,5	2	6,3	32
Juin 2004	0	0,0	6	26,1	10	43,5	5	21,7	2	8,7	23
Cumul 2005	3	1,8	20	12,3	91	55,8	34	20,9	15	9,2	163
Cumul 2004	0	0,0	35	25,7	63	46,3	29	21,3	9	6,6	136
Reste de la RMR											
Juin 2005	8	11,9	13	19,4	30	44,8	10	14,9	6	9,0	67
Juin 2004	12	16,2	17	23,0	22	29,7	10	13,5	13	17,6	74
Cumul 2005	59	14,7	81	20,2	181	45,1	49	12,2	31	7,7	401
Cumul 2004	103	23,3	127	28,7	146	33,0	36	8,1	31	7,0	443

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[bre] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 200	1 689	22 900	57,6	242 934	5,7	247 214
	Février	933	-3,5	12 700	1 855	22 900	55,3	240 533	4,9	242 970
	Mars	1 120	-20,4	11 700	2 367	23 500	49,8	248 865	4,9	249 493
	Avril	1 440	-4,7	13 600	2 758	26 200	51,8	247 681	2,8	240 577
	Mai	1 564	-4,6	13 000	2 691	23 700	54,9	248 436	2,1	244 450
	Juin	1 494	2,0	14 300	2 448	24 200	58,9	254 725	4,6	247 253
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T2 2004	4 615	13,1	14 080	7 024	21 976	64,1	237 419	8,8	242 585
	T2 2005	4 498	-2,5	13 612	7 897	24 692	55,1	250 283	5,4	244 142
	Cumul 2004	7 641	11,8		12 597			238 857	10,7	
	Cumul 2005	7 197	-5,8		13 808			248 139	3,9	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[bre] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements existants (en dollars)

Secteur	Juin 2004	Juin 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	236 309	243 555	3,1	231 162	237 929	2,9
Est	226 302	219 617	-3,0	211 906	214 085	1,0
Sud-Est	262 186	264 541	0,9	247 241	256 604	3,8
Centre-ville	359 838	361 232	0,4	338 462	341 458	0,9
Ouest	251 990	262 005	4,0	248 580	257 649	3,6
Nepean	229 269	236 048	3,0	238 458	244 862	2,7
Barrhaven	240 236	245 941	2,4	229 257	241 617	5,4
Kanata-Stittsville	258 678	261 316	1,0	250 449	256 050	2,2

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

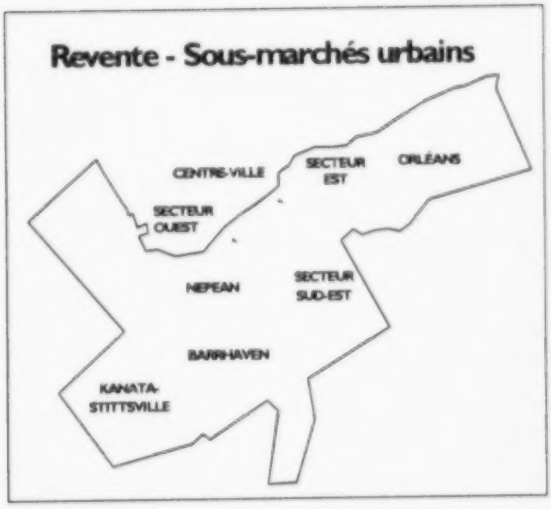
		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Gatineau	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,7	7,1	623,1	0,1	6,5
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	6,4	619,9	-0,5	6,5
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,5	5,8	616,9	-0,5	6,8
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	2,4	4,4	617,2	0,0	7,0
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797	1,4	4,4	616,5	-0,1	7,2
	Juin	622,08	4,8	5,7	0,816			614,3	-0,4	6,8
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 7
JUILLET 2005

CHUTE DES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS EN JUILLET

Malgré la solide performance réalisée en juin par le secteur de la construction résidentielle, le nombre de mises en chantier a chuté en juillet dans la capitale du Canada. Au total, 479 habitations ont été commencées au cours du mois dans la région d'Ottawa, une baisse de plus de 39 % par rapport à juillet 2004. La construction résidentielle s'est remise à ralentir à Ottawa : il y a eu repli en glissement annuel au cours de six des sept premiers mois de 2005. Le recul du mois de juillet s'ajoute aux signes qui donnent à penser que 2005 sera une année très lente pour les constructeurs de logements. La SCHL a révisé ses prévisions pour 2005; elle s'attend maintenant à ce que les niveaux de production soient de presque un tiers moins élevés qu'en 2004. De janvier à juillet, les fondations de 2 725 unités ont été coulées, ce qui représente une régression de 31 % en regard des sept premiers mois de 2004. Le ralentissement a été marqué tant dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs. Les mises en chantier de maisons individuelles ont fléchi à elles seules de 36 % par rapport à juillet 2004, passant de 433 à 278. La construction d'habitations individuelles n'avait pas été aussi faible au cours de ce mois-là depuis 1998; les mises en chantier dans ce segment s'étaient alors chiffrées à 342. Le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles s'élève actuellement à 1 285, si bien qu'il accuse un retard de 30 % sur le résultat correspondant de 2004. En raison d'une accalmie dans la catégorie des appartements, la construction de logements collectifs a chuté de plus de 43 %. En outre, le volume des mises en chantier de jumelés a diminué de moitié, et celui des maisons en rangée, de plus de 30 %. La production de logements collectifs a ralenti plus brusquement que celle de maisons individuelles, ce qui semble indiquer que les personnes à la recherche d'une habitation de prix abordable trouvent ce dont elles ont besoin sur le marché de la revente, qui continue d'offrir un choix plus vaste qu'à la même période l'an dernier. Le cumul annuel des mises en chantier a maintenu sa tendance descendante. Se chiffrant à 1 440, il est maintenant de 32 % inférieur au niveau atteint un an auparavant, soit 2 110.

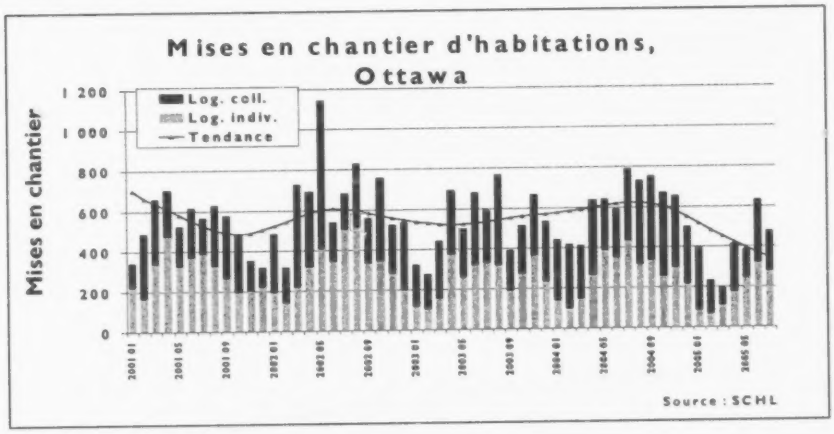
SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Chute des mises en chantier d'habitations en juillet

Tableaux statistiques

2 Données sur le marché du neuf
5 Données sur le marché de la revente
6 Indicateurs économiques
7 Définitions



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : 613-748-5120 Site Web : www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

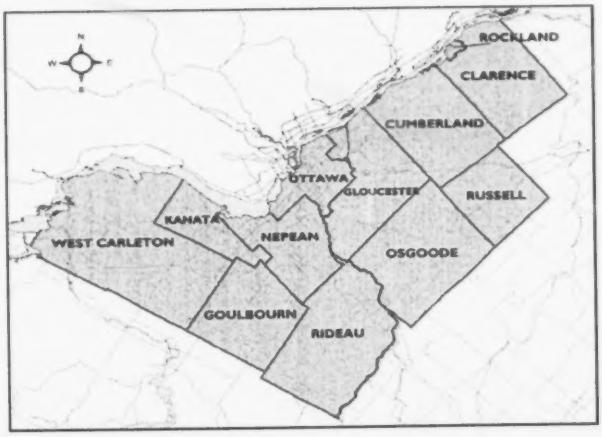
Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	CONFONDUS
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Juillet 2005	278	30	120	51	0	0	0	479
Juillet 2004	433	60	150	83	51	10	3	790
Variation en %	-35,8	-50,0	-20,0	-38,6	-100,0	-100,0	-100,0	-39,4
Cumul 2005	1 285	130	579	232	461	3	35	2 725
Cumul 2004	1 824	222	996	197	509	102	84	3 934
Variation en %	-29,6	-41,4	-41,9	17,8	-9,4	-97,1	-58,3	-30,7
T2 2005	741	62	284	50	250	3	35	1 425
T2 2004	1 002	116	460	39	181	9	64	1 871
Variation en %	-26,0	-46,6	-38,3	28,2	38,1	-66,7	-45,3	-23,8
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Juillet 2005	1 324	156	646	352	1 238	15	252	3 983
Juillet 2004	1 682	214	915	341	1 244	86	270	4 752
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Juillet 2005	228	20	148	21	0	26	60	503
Juillet 2004	253	30	248	15	0	47	273	866
Variation en %	-9,9	-33,3	-40,3	40,0	S.O.	-44,7	-78,0	-41,9
Cumul 2005	1 473	154	878	253	523	73	91	3 445
Cumul 2004	1 584	162	1 203	35	329	59	408	3 780
Variation en %	-7,0	-4,9	-27,0	**	59,0	23,7	-77,7	-8,9
T2 2005	597	76	469	141	243	23	12	1 561
T2 2004	737	92	522	20	143	5	15	1 534
Variation en %	-19,0	-17,4	-10,2	**	69,9	**	-20,0	1,8
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Juillet 2005	67	26	87	28	61	20	179	468
Juillet 2004	53	22	84	6	76	13	304	558
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Juillet 2005	230	25	139	21	20	23	2	460
Juillet 2004	242	41	248	14	0	42	97	684
Variation en %	-5,0	-39,0	-44,0	50,0	NA	-45,2	-97,9	-32,7
Cumul 2005	1 492	153	864	252	539	67	45	3 412
Cumul 2004	1 566	168	1 197	37	255	73	201	3 497
Variation en %	-4,7	-8,9	-27,8	**	111,4	-8,2	-77,6	-2,4
T2 2005	605	70	450	127	258	23	10	1 543
T2 2004	728	90	516	21	122	19	38	1 534
Variation en %	-16,9	-22,2	-12,8	**	111,5	21,1	-73,7	0,6

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les ensembles résidentiels sont également admissibles.

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Juillet 2004	Juillet 2005	Var. en %	Juillet 2004	Juillet 2005	Var. en %	Juillet 2004	Juillet 2005	Var. en %
Ottawa	433	278	-35,8	357	201	-43,7	790	479	-39,4
Ville d'Ottawa	366	248	-32,2	339	201	-40,7	705	449	-36,3
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	5	29	**	111	27	-75,7	116	56	-51,7
Nepean (dans la Ceinture)	3	1	-66,7	0	28	S.O.	3	29	**
Nepean (hors Ceinture)	68	45	-33,8	83	54	-34,9	151	99	-34,4
Gloucester (dans la Ceinture)	7	5	-28,6	17	4	-76,5	24	9	-62,5
Gloucester (hors Ceinture)	58	26	-55,2	31	8	-74,2	89	34	-61,8
Kanata	45	22	-51,1	21	48	128,6	66	70	6,1
Cumberland	76	50	-34,2	75	32	-57,3	151	82	-45,7
Goulbourn	51	30	-41,2	1	0	-100,0	52	30	-42,3
Carleton Ouest	20	17	-15,0	0	0	S.O.	20	17	-15,0
Rideau	8	7	-12,5	0	0	S.O.	8	7	-12,5
Osgoode	25	16	-36,0	0	0	S.O.	25	16	-36,0
Ville de Clarence-Rockland	28	14	-50,0	18	0	-100,0	46	14	-69,6
Canton de Russell	39	16	-59,0	0	0	S.O.	39	16	-59,0

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	1 824	1 285	-29,6	2 110	1 440	-31,8	3 934	2 725	-30,7
Ville d'Ottawa	1 641	1 147	-30,1	2 063	1 399	-32,2	3 704	2 546	-31,3
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	108	64	-40,7	645	541	-16,1	753	605	-19,7
Nepean (dans la Ceinture)	10	8	-20,0	207	72	-65,2	217	80	-63,1
Nepean (hors Ceinture)	372	260	-30,1	250	260	4,0	622	520	-16,4
Gloucester (dans la Ceinture)	22	16	-27,3	96	16	-83,3	118	32	-72,9
Gloucester (hors Ceinture)	150	128	-14,7	283	117	-58,7	433	245	-43,4
Kanata	242	117	-51,7	323	153	-52,6	565	270	-52,2
Cumberland	331	225	-32,0	227	240	5,7	558	465	-16,7
Goulbourn	209	165	-21,1	32	0	-100,0	241	165	-31,5
Carleton Ouest	71	67	-5,6	0	0	S.O.	71	67	-5,6
Rideau	26	24	-7,7	0	0	S.O.	26	24	-7,7
Osgoode	100	73	-27,0	0	0	S.O.	100	73	-27,0
Ville de Clarence-Rockland	88	73	-17,0	41	33	-19,5	129	106	-17,8
Canton de Russell	95	65	-31,6	6	8	33,3	101	73	-27,7

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Juillet 2004	Juillet 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	337 517	355 638	5,4	332 083	352 114	6,0
Ville d'Ottawa	384 070	387 575	0,9	383 508	421 438	9,9
Cumberland	310 122	318 579	2,7	312 154	315 754	1,2
Gloucester	397 023	392 352	-1,2	337 074	358 195	6,3
Nepean	399 211	367 135	-8,0	336 727	355 539	5,6
Kanata	361 853	390 904	8,0	362 533	385 106	6,2
Reste de la RMR	301 965	347 009	14,9	317 823	348 776	9,7

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9,6	174	133	-23,6	320	265	-17,2
Février	175	179	2,3	245	179	-26,9	420	358	-14,8
Mars	298	199	-33,2	305	248	-18,7	603	447	-25,9
Avril	242	150	-38,0	282	201	-28,7	524	351	-33,0
Mai	211	174	-17,5	255	206	-19,2	466	380	-18,5
Juin	215	114	-47,0	221	178	-19,5	436	292	-33,0
Juillet	120	116	-3,3	157	152	-3,2	277	268	-3,2
Août	152			224			376		
Septembre	139			181			320		
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**1 407**	**1 064**	**-24,4**	**1 639**	**1 297**	**-20,9**	**3 046**	**2 361**	**-22,5**
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 452**			**4 509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Juillet 2005	21	9,1	44	19,1	125	54,3	27	11,7	13	5,7	230
Juillet 2004	35	14,5	55	22,7	118	48,8	21	8,7	13	5,4	242
Cumul 2005	109	7,3	305	20,4	816	54,7	179	12,0	83	5,6	1 492
Cumul 2004	161	10,3	449	28,7	741	47,3	140	8,9	75	4,8	1 566
Ville d'Ottawa											
Juillet 2005	0	0,0	0	0,0	5	62,5	3	37,5	0	0,0	8
Juillet 2004	0	0,0	0	0,0	15	75,0	3	15,0	2	10,0	20
Cumul 2005	1	2,4	3	7,1	23	54,8	9	21,4	6	14,3	42
Cumul 2004	2	2,2	11	12,1	57	62,6	12	13,2	9	9,9	91
Cumberland											
Juillet 2005	12	21,1	12	21,1	26	45,6	6	10,5	1	1,8	57
Juillet 2004	5	13,9	15	41,7	15	41,7	1	2,8	0	0,0	36
Cumul 2005	33	12,2	92	34,1	127	47,0	13	4,8	5	1,9	270
Cumul 2004	13	5,8	74	33,2	128	57,4	7	3,1	1	0,4	223
Gloucester											
Juillet 2005	0	0,0	2	6,5	26	83,9	2	6,5	1	3,2	31
Juillet 2004	0	0,0	3	23,1	8	61,5	0	0,0	2	15,4	13
Cumul 2005	4	2,0	20	9,9	162	80,2	12	5,9	4	2,0	202
Cumul 2004	3	1,7	33	18,6	133	75,1	3	1,7	5	2,8	177
Nepean											
Juillet 2005	0	0,0	9	20,9	24	55,8	7	16,3	3	7,0	43
Juillet 2004	0	0,0	7	18,4	17	44,7	11	28,9	3	7,9	38
Cumul 2005	0	0,0	68	21,1	188	58,2	53	16,4	14	4,3	323
Cumul 2004	10	2,8	139	38,5	151	41,8	47	13,0	14	3,9	361
Kanata											
Juillet 2005	0	0,0	2	8,7	15	65,2	3	13,0	3	13,0	23
Juillet 2004	0	0,0	9	31,0	15	51,7	1	3,4	4	13,8	29
Cumul 2005	3	1,6	22	11,8	106	57,0	37	19,9	18	9,7	186
Cumul 2004	0	0,0	44	26,7	78	47,3	30	18,2	13	7,9	165
Reste de la RMR											
Juillet 2005	9	13,2	19	27,9	29	42,6	6	8,8	5	7,4	68
Juillet 2004	30	28,3	21	19,8	48	45,3	5	4,7	2	1,9	106
Cumul 2005	68	14,5	100	21,3	210	44,8	55	11,7	36	7,7	469
Cumul 2004	133	24,2	148	27,0	194	35,3	41	7,5	33	6,0	549

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[re] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 200	1 689	22 900	57,6	242 934	5,7	247 214
	Février	933	-3,5	12 700	1 855	22 900	55,3	240 533	4,9	242 970
	Mars	1 120	-20,4	11 700	2 367	23 500	49,8	248 865	4,9	249 493
	Avril	1 440	-4,7	13 600	2 758	26 200	51,8	247 681	2,8	240 577
	Mai	1 564	-4,6	13 000	2 691	23 700	54,9	248 436	2,1	244 450
	Juin	1 494	2,0	14 200	2 448	24 200	58,8	254 725	4,6	247 307
	Juillet	1 215	-0,2	13 700	2 052	24 500	56,1	250 996	5,2	246 999
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T2 2004	4 615	13,1	14 080	7 024	21 976	64,1	237 419	8,8	242 585
	T2 2005	4 498	-2,5	13 612	7 897	24 692	55,1	250 283	5,4	244 142
	Cumul 2004	8 859	7,9		14 573			238 826	10,9	
	Cumul 2005	8 412	-5,0		15 860			248 552	4,1	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[re] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements existants (en dollars)

Secteur	Juillet 2004	Juillet 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	230 230	240 947	4,7	230 383	238 804	3,7
Est	209 620	214 349	2,3	212 665	214 158	0,7
Sud-Est	251 432	257 839	2,5	253 830	258 585	1,9
Centre-ville	340 958	352 310	3,3	339 948	344 405	1,3
Ouest	251 088	256 428	2,1	251 919	260 870	3,6
Nepean	241 571	247 708	2,5	238 872	245 945	3,0
Barrhaven	226 477	249 786	10,3	228 079	242 315	6,2
Kanata-Stittsville	255 146	255 766	0,2	251 634	259 429	3,1

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Gatineau	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,7	7,1	623,1	0,1	6,5
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	6,4	619,9	-0,5	6,5
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,5	5,8	616,9	-0,5	6,8
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	2,4	4,4	617,2	0,0	7,0
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797	1,4	4,4	616,5	-0,1	7,2
	Juin	622,08	4,8	5,7	0,816	1,9	3,4	614,3	-0,4	6,8
	Juillet	627,97	4,9	5,8	0,817			610,6	-0,6	6,8
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

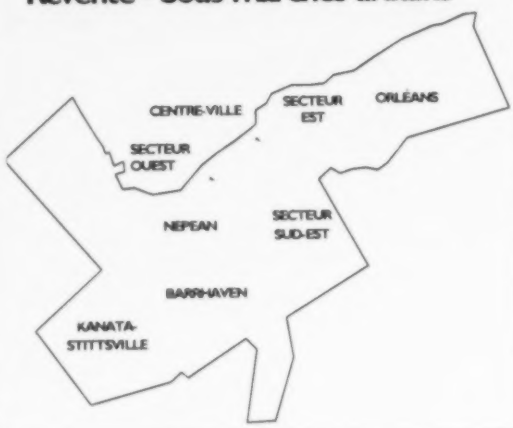
* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA®
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 8
AOÛT 2005

BAISSE DES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS EN AOÛT

Le secteur de la construction résidentielle à Ottawa continue d'enregistrer des baisses d'activité en glissement annuel, le nombre de mises en chantier ayant diminué de 39 % en août. Simultanément à la hausse du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente, les stocks de logements neufs montrent des signes d'accroissement, ce qui laisse envisager que la production d'habitations ralentira encore. L'offre croissante de logements à vendre continuera d'influer sur la demande d'unités neuves. Le volume des transactions sur le marché du neuf est déjà de presque un quart moins considérable cette année. De janvier à août, 3 168 habitations ont été commencées, soit 32 % de moins qu'au cours des huit premiers mois de 2004.

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a fléchi de plus d'un quart en août, pour s'établir à 234. Le niveau d'activité dans le segment des maisons individuelles a continué de glisser; il est descendu bien en dessous de la moyenne de dix ans observée pour la région d'Ottawa. Le volume des mises en chantier n'avait pas été aussi maigre à cette époque de l'année depuis août 1997. Depuis janvier, les fondations de 1 519 maisons individuelles ont été coulées, ce qui représente un recul de 29 % par rapport à la période correspondante de 2004.

SOMMAIRE

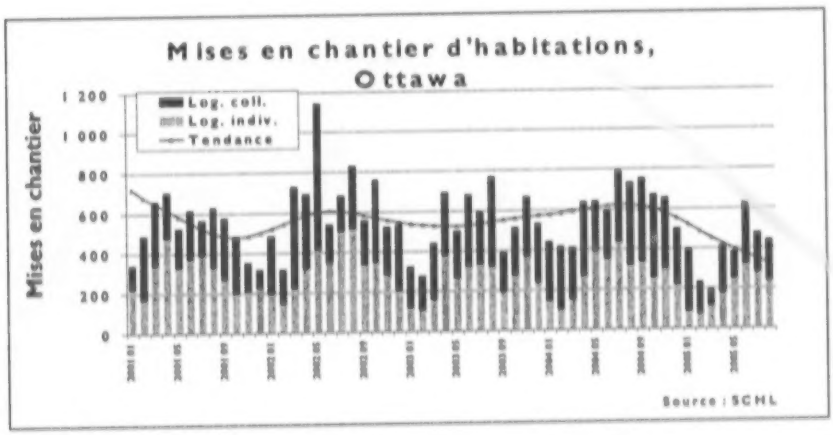
Marché du neuf

1 Baisse des mises en chantier d'habitations en août

Tableaux statistiques

2 Données sur le marché du neuf
5 Données sur le marché de la revente
6 Indicateurs économiques
7 Définitions

Dans le segment des logements collectifs, le nombre de mises en chantier a chuté de moitié en août, des diminutions ayant été relevées pour tous les types d'habitations. Au cours du mois, nous avons assisté à une baisse soudaine de la production de jumelés et d'appartements, et la construction de maisons en rangée s'est repliée de 16 %. Le fléchissement des mises en chantier de maisons individuelles s'est quelque peu atténué par comparaison au début de 2005, mais une régression plus marquée est survenue du côté des logements collectifs. Le cumul annuel des mises en chantier se chiffre maintenant à 1 649 et est ainsi de 35 % inférieur au niveau atteint un an auparavant, soit 2 524.



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : 613-748-5120 Site Web : www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

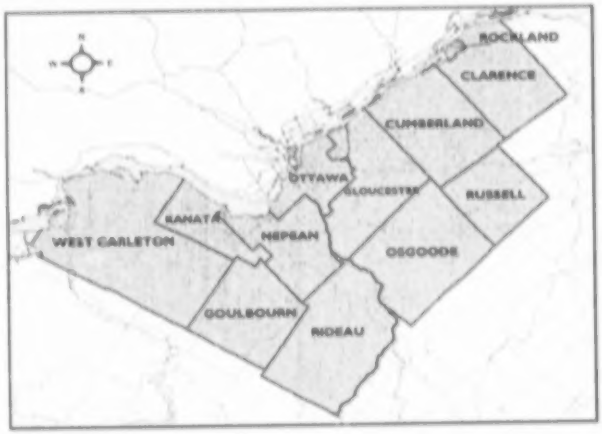
Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	CONFONDUS*
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Août 2005	234	24	119	20	22	0	24	443
Août 2004	317	14	119	46	231	0	4	731
Variation en %	-26,2	71,4	0,0	-56,5	-90,5	S.O.	**	-39,4
Cumul 2005	1 519	154	698	252	483	3	59	3 168
Cumul 2004	2 141	236	1 115	243	740	102	88	4 665
Variation en %	-29,1	-34,7	-37,4	3,7	-34,7	-97,1	-33,0	-32,1
T2 2005	741	62	284	50	250	3	35	1 425
T2 2004	1 002	116	460	39	181	9	64	1 871
Variation en %	-26,0	-46,6	-38,3	28,2	38,1	-66,7	-45,3	-23,8
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Août 2005	1 385	156	703	259	1 160	15	118	3 796
Août 2004	1 767	188	925	355	1 198	73	274	4 780
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Août 2005	172	18	71	113	100	0	158	632
Août 2004	232	40	91	42	277	13	0	695
Variation en %	-25,9	-55,0	-22,0	169,0	-63,9	-100,0	S.O.	-9,1
Cumul 2005	1 645	172	949	366	623	73	249	4 077
Cumul 2004	1 816	202	1 294	77	606	72	408	4 475
Variation en %	-9,4	-14,9	-26,7	**	2,8	1,4	-39,0	-8,9
T2 2005	597	76	469	141	243	23	12	1 561
T2 2004	737	92	522	20	143	5	15	1 534
Variation en %	-19,0	-17,4	-10,2	**	69,9	**	-20,0	1,8
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Août 2005	66	20	88	36	65	15	237	527
Août 2004	45	27	80	6	91	20	221	490
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Août 2005	172	24	70	105	96	5	100	572
Août 2004	231	35	95	42	262	6	83	754
Variation en %	-25,5	-31,4	-26,3	150,0	-63,4	-16,7	20,5	-24,1
Cumul 2005	1 664	177	934	357	635	72	145	3 984
Cumul 2004	1 797	203	1 292	79	517	79	284	4 251
Variation en %	-7,4	-12,8	-27,7	**	22,8	-8,9	-48,9	-6,3
T2 2005	605	70	450	127	258	23	10	1 543
T2 2004	728	90	516	21	122	19	38	1 534
Variation en %	-16,9	-22,2	-12,8	**	111,5	21,1	-73,7	0,6

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les ensembles résidentiels sont également admissibles.

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Août 2004	Août 2005	Var. en %	Août 2004	Août 2005	Var. en %	Août 2004	Août 2005	Var. en %
Ottawa	317	234	-26,2	414	209	-49,5	731	443	-39,4
Ville d'Ottawa	280	202	-27,9	410	203	-50,5	690	405	-41,3
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	14	29	107,1	238	43	-81,9	252	72	-71,4
Nepean (dans la Ceinture)	0	2	S.O.	0	13	S.O.	0	15	S.O.
Nepean (hors Ceinture)	66	43	-34,8	44	43	-2,3	110	86	-21,8
Gloucester (dans la Ceinture)	2	1	-50,0	0	4	S.O.	2	5	150,0
Gloucester (hors Ceinture)	32	20	-37,5	16	17	6,3	48	37	-22,9
Kanata	33	20	-39,4	52	40	-23,1	85	60	-29,4
Cumberland	49	19	-61,2	44	25	-43,2	93	44	-52,7
Goulbourn	43	36	-16,3	16	18	12,5	59	54	-8,5
Carleton Ouest	18	15	-16,7	0	0	S.O.	18	15	-16,7
Rideau	3	10	**	0	0	S.O.	3	10	**
Osgoode	20	7	-65,0	0	0	S.O.	20	7	-65,0
Ville de Clarence-Rockland	18	17	-5,6	4	6	50,0	22	23	4,5
Canton de Russell	19	15	-21,1	0	0	S.O.	19	15	-21,1

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	2 141	1 519	-29,1	2 524	1 649	-34,7	4 665	3 168	-32,1
Ville d'Ottawa	1 921	1 349	-29,8	2 473	1 602	-35,2	4 394	2 951	-32,8
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	122	93	-23,8	883	584	-33,9	1005	677	-32,6
Nepean (dans la Ceinture)	10	10	0,0	207	85	-58,9	217	95	-56,2
Nepean (hors Ceinture)	438	303	-30,8	294	303	3,1	732	606	-17,2
Gloucester (dans la Ceinture)	24	17	-29,2	96	20	-79,2	120	37	-69,2
Gloucester (hors Ceinture)	182	148	-18,7	299	134	-55,2	481	282	-41,4
Kanata	275	137	-50,2	375	193	-48,5	650	330	-49,2
Cumberland	380	244	-35,8	271	265	-2,2	651	509	-21,8
Goulbourn	252	201	-20,2	48	18	-62,5	300	219	-27,0
Carleton Ouest	89	82	-7,9	0	0	S.O.	89	82	-7,9
Rideau	29	34	17,2	0	0	S.O.	29	34	17,2
Osgoode	120	80	-33,3	0	0	S.O.	120	80	-33,3
Ville de Clarence-Rockland	106	90	-15,1	45	39	-13,3	151	129	-14,6
Canton de Russell	114	80	-29,8	6	8	33,3	120	88	-26,7

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Août 2004	Août 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	329 916	362 366	9,8	331 804	353 174	6,4
Ville d'Ottawa	371 329	409 013	10,1	381 884	419 450	9,8
Cumberland	294 671	299 436	1,6	309 841	314 525	1,5
Gloucester	310 169	324 336	4,6	333 611	356 447	6,8
Nepean	378 425	388 837	2,8	341 621	359 690	5,3
Kanata	419 344	445 205	6,2	368 121	391 463	6,3
Reste de la RMR	299 079	336 802	12,6	315 153	347 358	10,2

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9,6	174	133	-23,6	320	265	-17,2
Février	175	179	2,3	245	179	-26,9	420	358	-14,8
Mars	298	199	-33,2	305	248	-18,7	603	447	-25,9
Avril	242	150	-38,0	282	201	-28,7	524	351	-33,0
Mai	211	174	-17,5	255	206	-19,2	466	380	-18,5
Juin	215	114	-47,0	221	178	-19,5	436	292	-33,0
Juillet	120	116	-3,3	157	152	-3,2	277	268	-3,2
Août	152	147	-3,3	224	183	-18,3	376	330	-12,2
Septembre	139			181			320		
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**1 407**	**1 211**	**-13,9**	**1 639**	**1 480**	**-9,7**	**3 046**	**2 691**	**-11,7**
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 452**			**4 509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	<250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Juillet 2005	18	10,5	32	18,6	77	44,8	29	16,9	16	9,3	172
Juillet 2004	34	14,7	74	32,0	85	36,8	25	10,8	13	5,6	231
Cumul 2005	127	7,6	337	20,3	893	53,7	208	12,5	99	5,9	1 664
Cumul 2004	195	10,9	523	29,1	826	46,0	165	9,2	88	4,9	1 797
Ville d'Ottawa											
Août 2005	0	0,0	0	0,0	5	62,5	2	25,0	1	12,5	8
Août 2004	0	0,0	1	7,1	10	71,4	2	14,3	1	7,1	14
Cumul 2005	1	2,0	3	6,0	28	56,0	11	22,0	7	14,0	50
Cumul 2004	2	1,9	12	11,4	67	63,8	14	13,3	10	9,5	105
Cumberland											
Août 2005	7	31,8	6	27,3	8	36,4	0	0,0	1	4,5	22
Août 2004	3	8,8	18	52,9	13	38,2	0	0,0	0	0,0	34
Cumul 2005	40	13,7	98	33,6	135	46,2	13	4,5	6	2,1	292
Cumul 2004	16	6,2	92	35,8	141	54,9	7	2,7	1	0,4	257
Gloucester											
Août 2005	0	0,0	5	45,5	5	45,5	1	9,1	0	0,0	11
Août 2004	1	3,8	9	34,6	16	61,5	0	0,0	0	0,0	26
Cumul 2005	4	1,9	25	11,7	167	78,4	13	6,1	4	1,9	213
Cumul 2004	4	2,0	42	20,7	149	73,4	3	1,5	5	2,5	203
Nepean											
Août 2005	0	0,0	7	15,2	20	43,5	13	28,3	6	13,0	46
Août 2004	0	0,0	14	29,2	17	35,4	11	22,9	6	12,5	48
Cumul 2005	0	0,0	75	20,3	208	56,4	66	17,9	20	5,4	369
Cumul 2004	10	2,4	153	37,4	168	41,1	58	14,2	20	4,9	409
Kanata											
Août 2005	0	0,0	3	13,6	9	40,9	5	22,7	5	22,7	22
Août 2004	0	0,0	6	33,3	5	27,8	4	22,2	3	16,7	18
Cumul 2005	3	1,4	25	12,0	115	55,3	42	20,2	23	11,1	208
Cumul 2004	0	0,0	50	27,3	83	45,4	34	18,6	16	8,7	183
Reste de la RMR											
Août 2005	11	17,5	11	17,5	30	47,6	8	12,7	3	4,8	63
Août 2004	30	33,0	26	28,6	24	26,4	8	8,8	3	3,3	91
Cumul 2005	79	14,8	111	20,9	240	45,1	63	11,8	39	7,3	532
Cumul 2004	163	25,5	174	27,2	218	34,1	49	7,7	36	5,6	640

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N^bre de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 200	1 689	22 900	57,6	242 934	5,7	247 214
	Février	933	-3,5	12 700	1 855	22 900	55,3	240 533	4,9	242 970
	Mars	1 120	-20,4	11 700	2 367	23 500	49,8	248 865	4,9	249 493
	Avril	1 440	-4,7	13 600	2 758	26 200	51,8	247 681	2,8	240 577
	Mai	1 564	-4,6	13 000	2 691	23 700	54,9	248 436	2,1	244 450
	Juin	1 494	2,0	14 200	2 448	24 200	58,8	254 725	4,6	247 307
	Juillet	1 215	-0,2	13 900	2 052	24 400	56,9	250 996	5,2	248 045
	Août	1 264	18,4	14 500	2 082	24 300	59,6	243 419	4,3	250 535
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T2 2004	4 615	13,1	14 080	7 024	21 976	64,1	237 419	8,8	242 585
	T2 2005	4 498	-2,5	13 612	7 897	24 692	55,1	250 283	5,4	244 142
	Cumul 2004	9 927	7,1		16 477			238 250	10,3	
	Cumul 2005	9 676	-2,5		17 942			247 881	4,0	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N^bre de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements existants (en dollars)

Secteur	Août 2004	Août 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	235 304	236 031	0,3	230 958	238 502	3,3
Est	205 216	213 733	4,2	212 783	214 111	0,6
Sud-Est	260 261	261 663	0,5	254 757	258 952	1,6
Centre-ville	349 990	329 398	-5,9	338 679	342 376	1,1
Ouest	243 337	266 159	9,4	253 928	261 646	3,0
Nepean	232 685	230 746	-0,8	237 749	243 695	2,5
Barrhaven	229 831	246 807	7,4	229 931	242 807	5,6
Kanata-Stittsville	247 728	271 876	9,7	254 083	261 007	2,7

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Gatineau	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,7	7,1	623,1	0,1	6,5
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	6,4	619,9	-0,5	6,5
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,5	5,8	616,9	-0,5	6,8
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	2,4	4,4	617,2	0,0	7,0
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797	1,4	4,4	616,5	-0,1	7,2
	Juin	622,08	4,8	5,7	0,816	1,9	3,4	614,3	-0,4	6,8
	Juillet	627,97	4,9	5,8	0,817	1,9	4,4	610,6	-0,6	6,8
	Août	627,97	5,0	5,8	0,842			610,1	-0,1	7,0
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

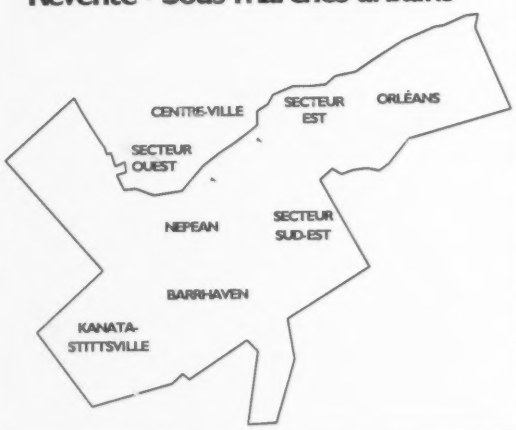
* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA®
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

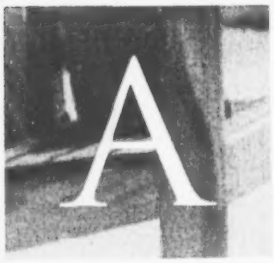
8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 9
SEPTEMBRE 2005

Ralentissement de la construction résidentielle

La construction résidentielle à Ottawa a perdu de sa vigueur, malgré le temps exceptionnellement chaud de l'été. En effet, les mises en chantier d'habitations ont terminé la saison estivale en touchant, en septembre, un creux qui n'avait pas été atteint depuis 1999 pour ce mois de l'année.

La construction résidentielle a ralenti de 36 % le mois dernier; il s'agit du huitième mois d'affilée où l'on enregistre une baisse d'activité en glissement annuel. Les bas taux hypothécaires continueront d'attirer les acheteurs éventuels sur le marché de l'habitation, mais le niveau élevé des stocks de logements existants fera diminuer la demande d'habitations neuves, ce qui modérera la construction résidentielle durant le reste de l'année. Après trois trimestres, le cumul annuel est inférieur de 33 % à celui des mois de janvier à septembre 2004.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminuent en glissement annuel depuis un certain temps, mais leur taux de décroissance a fléchi légèrement en septembre pour s'établir à 28 %. La construction de maisons individuelles continue de régresser, mais elle diminue plus lentement que celle de logements collectifs. Comme les ventes de maisons individuelles neuves ont cessé de reculer, après avoir subi de fortes baisses plus tôt cette année, on peut s'attendre à ce que la construction dans ce segment du marché diminue de façon moins prononcée. Durant les mois de janvier à septembre, 1 761 logements individuels ont été mis en chantier, soit 29 % de moins qu'à la même période l'an dernier.

Dans le segment des logements collectifs, le nombre de mises en chantier a glissé de 42 % en septembre, la production de maisons en rangée et d'appartements ayant ralenti. La construction de logements collectifs a régressé plus rapidement que celle de maisons individuelles à cause du choix accru offert sur le marché de la revente. Les acheteurs en quête d'un logement relativement abordable trouveront moins cher, dans le segment des collectifs, s'ils cherchent sur le marché de l'existant plutôt que sur celui du neuf. Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations collectives accusait un recul de 36 % à la fin septembre et se chiffrait à 1 891.

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Ralentissement de la construction résidentielle

Marché de la revente

2 Les ventes sont toujours nombreuses

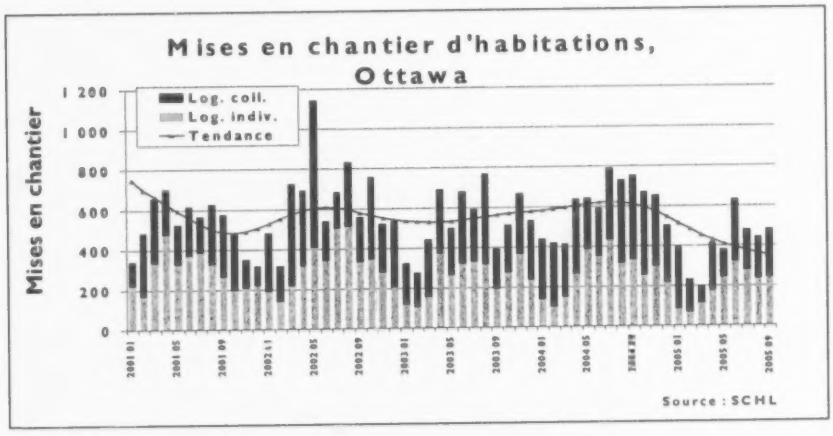
Tableaux statistiques

3 Données sur le marché du neuf

6 Données sur le marché de la revente

7 Indicateurs économiques

8 Définitions



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : (613) 748-5120

Canada

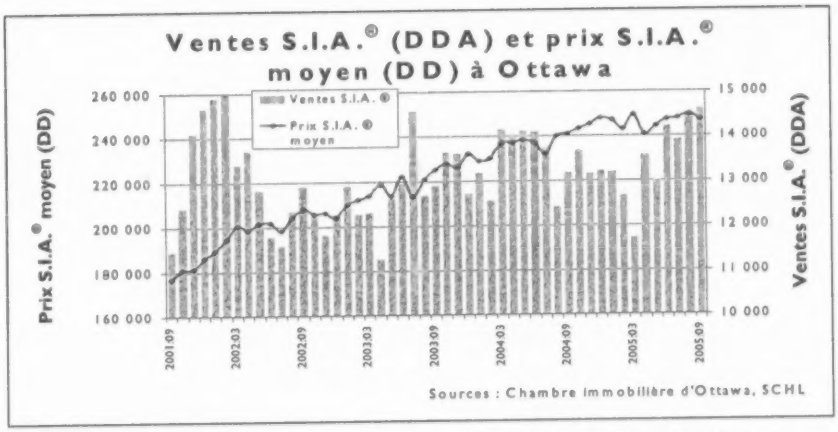
SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Marché de la revente

Les ventes sont toujours nombreuses

Le marché de la revente a connu un regain d'activité à l'été 2005. Il a en effet affiché une hausse de 10 % au troisième trimestre par rapport à la même période l'an dernier. Septembre a été particulièrement intense, puisque 1 111 transactions ont été conclues durant le mois, ce qui représente une progression de plus de 12 % en regard de septembre 2004. Il est donc évident que le marché de l'existant d'Ottawa est toujours bien animé. D'ailleurs, le cumul des neuf premiers mois de 2005 est inférieur d'à peine 1 % à celui correspondant de l'an dernier.

Le nombre de propriétés résidentielles à vendre continue également à monter. Entre janvier et septembre 2005, on a relevé au moins 20 000 inscriptions sur le marché d'Ottawa, comparativement à 18 400 à pareille période en 2004; cela faisait des années qu'un niveau aussi haut avait été atteint. Le nombre désaisonnalisé annualisé d'inscriptions s'est établi à 25 100 en septembre – un sommet inégalé pour la chambre immobilière de la région. La hausse des stocks de logements existants est le principal facteur qui favorise un meilleur équilibre sur le marché. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (une mesure de la demande en fonction de l'offre) désaisonnalisé s'élève maintenant à 58 %. Avec ce pourcentage, le marché est favorable aux vendeurs, mais il se rapproche de son point d'équilibre.



Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est particulièrement utile au moment de prévoir les mouvements futurs de prix sur un marché. Puisque le rapport indique que le marché d'Ottawa tend à favoriser quelque peu les vendeurs, nous devrions observer une progression des prix supérieure au taux d'inflation. Le prix S.I.A.® est monté de 4,0 % dans la région au cours des neuf premiers mois de 2005. Ce pourcentage est supérieur à l'inflation, mais il est toutefois égal à moins de la moitié du taux de croissance enregistré à la même période en 2004; il avait alors atteint près de 10 %. De toute évidence, ce repli du taux d'augmentation laisse supposer que le marché tend à devenir plus « équilibré ».

Les prix par catégorie d'habitations révèlent que, durant les trois premiers trimestres, les maisons individuelles ont affiché une hausse moyenne de plus de 3 % et que les maisons de plain-pied, en particulier, ont profité d'une augmentation de 4 %. Dans les catégories des maisons en rangée et des jumelés, des progressions moyennes respectives de 3,5 % et de moins de 3 % ont été observées. Le marché des copropriétés est toujours en tête avec un accroissement moyen de prix de 4,4 % en glissement annuel. La demande d'appartements en copropriété est toujours robuste, comme en témoignent le fort volume de ventes (qui égale celui important de l'an dernier) et un relèvement de près de 5 % du prix cumulatif moyen. L'accélération de la croissance du prix des appartements en copropriété donne à penser que les inscriptions diminuent; ces conditions font monter les prix des logements de ce type à Ottawa.

C'est à Barrhaven que la progression du prix moyen des logements de revente est la plus forte; elle s'est chiffrée à 5,5 % durant les neuf premiers mois de l'année. Kanata-Stittsville et Orléans affichent des taux d'augmentation plus de 3 %, tandis que le secteur Ouest connaît une hausse de près de 4 % depuis janvier.

NOMBRE DE VENTES ET PRIX, LOGEMENTS EXISTANTS

	VENTES						PRIX					
	SEPT.	SEPT.		CUMUL JANV. A SEPT.			SEPT.	SEPT.		CUMUL JANV. A SEPT.		
TYPE DE LOGEMENTS	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %
LOG. INDIVIDUELS	636	578	10,0	6 343	6 437	-1,5	265 365 $	260 705 $	1,8	272 914 $	264 035 $	3,4
Plain-pied	204	192	6,3	1 833	1 736	5,6	235 749 $	223 067 $	5,7	238 916 $	229 460 $	4,1
Deux étages	290	260	11,5	3 123	3 272	-4,6	292 998 $	293 767 $	-0,3	301 304 $	292 939 $	2,9
Autres	142	126	12,7	1 387	1 429	-2,9	251 477 $	249 833 $	0,7	253 923 $	239 859 $	5,9
LOG. EN RANGÉE	161	110	46,4	1 565	1 438	8,8	221 853 $	208 368 $	6,5	218 199 $	210 752 $	3,5
JUMELÉS	71	62	14,5	651	682	-4,5	227 205 $	212 747 $	6,8	233 672 $	227 160 $	2,9
COPROPRIÉTÉS	222	211	5,2	2 092	2 133	-1,9	182 786 $	179 292 $	1,9	180 935 $	173 261 $	4,4
Appartements	102	101	1,0	946	947	-0,1	192 506 $	191 800 $	0,4	196 594 $	187 349 $	4,9
Logements en rangée	120	109	10,1	1 128	1 167	-3,3	174 525 $	167 768 $	4,0	166 846 $	161 663 $	3,2
Autres	0	1	-100,0	18	19	-5,3	s.o.	172 000 $	s.o.	240 922 $	183 395 $	31,4
TOUS LOG. CONFONDUS	1 090	961	13,4	10 651	10 690	-0,4	239 633 $	233 745 $	2,5	244 810 $	236 401 $	3,6

*Nota : Certaines ventes n'ayant pas été réparties par type de logements, les totaux du tableau pourront ne pas correspondre à ceux du tableau 6A.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

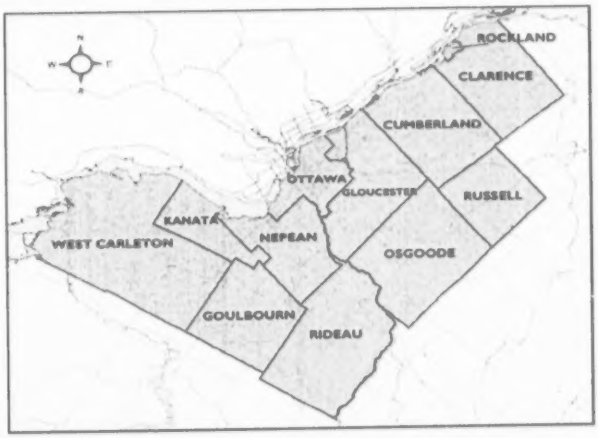
Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.*	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART	EN RANGÉE	APPART	CONFONDUS
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Septembre 2005	242	14	199	0	26	0	3	484
Septembre 2004	334	22	284	34	79	0	0	753
Variation en %	-27,5	-36,4	-29,9	-100,0	-67,1	S.O.	S.O.	-35,7
Cumul 2005	1 761	168	897	252	509	3	62	3 652
Cumul 2004	2 475	258	1 399	277	819	102	88	5 418
Variation en %	-28,8	-34,9	-35,9	-9,0	-37,9	-97,1	-29,5	-32,6
T3 2005	754	68	438	71	48	0	27	1 406
T3 2004	1 084	96	553	163	361	10	7	2 274
Variation en %	-30,4	-29,2	-20,8	-56,4	-86,7	-100,0	**	-38,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Septembre 2005	1 416	158	752	226	1 099	10	121	3 782
Septembre 2004	1 745	162	958	367	1 225	19	262	4 738
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Septembre 2005	211	12	150	33	87	5	0	498
Septembre 2004	355	48	203	61	52	63	12	794
Variation en %	-40,6	-75,0	-26,1	-45,9	67,3	-92,1	-100,0	-37,3
Cumul 2005	1 856	184	1 099	399	710	78	249	4 575
Cumul 2004	2 171	250	1 497	138	658	135	420	5 269
Variation en %	-14,5	-26,4	-26,6	189,1	7,9	-42,2	-40,7	-13,2
T3 2005	611	50	369	167	187	31	218	1 633
T3 2004	840	118	542	118	329	123	285	2 355
Variation en %	-27,3	-57,6	-31,9	41,5	-43,2	-74,8	-23,5	-30,7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Septembre 2005	71	24	106	31	71	9	215	527
Septembre 2004	59	21	95	13	83	24	221	516
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Septembre 2005	208	6	132	38	87	11	76	558
Septembre 2004	344	54	188	54	60	59	12	771
Variation en %	-39,5	-88,9	-29,8	-29,6	45,0	-81,4	**	-27,6
Cumul 2005	1 872	183	1 066	395	722	83	221	4 542
Cumul 2004	2 141	257	1 480	133	577	138	296	5 022
Variation en %	-12,6	-28,8	-28,0	197,0	25,1	-39,9	-25,3	-9,6
T3 2005	610	55	341	164	203	39	178	1 590
T3 2004	817	130	531	110	322	107	192	2 209
Variation en %	-25,3	-57,7	-35,8	49,1	-37,0	-63,6	-7,3	-28,0

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les immeubles résidentiels sont également admissibles.

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Sept. 2004	Sept. 2005	Var. en %	Sept. 2004	Sept. 2005	Var. en %	Sept. 2004	Sept. 2005	Var. en %
Ottawa	334	242	-27,5	419	242	-42,2	753	484	-35,7
Ville d'Ottawa	310	231	-25,5	419	236	-43,7	729	467	-35,9
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	13	10	-23,1	93	5	-94,6	106	15	-85,8
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	0	6	S.O.	0	7	S.O.
Nepean (hors Ceinture)	80	44	-45,0	68	18	-73,5	148	62	-58,1
Gloucester (dans la Ceinture)	8	3	-62,5	7	28	**	15	31	106,7
Gloucester (hors Ceinture)	34	24	-29,4	54	53	-1,9	88	77	-12,5
Kanata	25	25	0,0	80	37	-53,8	105	62	-41,0
Cumberland	72	44	-38,9	117	89	-23,9	189	133	-29,6
Goulbourn	33	19	-42,4	0	0	S.O.	33	19	-42,4
Carleton Ouest	17	28	64,7	0	0	S.O.	17	28	64,7
Rideau	6	10	66,7	0	0	S.O.	6	10	66,7
Osgoode	22	23	4,5	0	0	S.O.	22	23	4,5
Ville de Clarence-Rockland	12	6	-50,0	0	6	S.O.	12	12	0,0
Canton de Russell	12	5	-58,3	0	0	S.O.	12	5	-58,3

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	2 475	1 761	-28,8	2 943	1 891	-35,7	5 418	3 652	-32,6
Ville d'Ottawa	2 231	1 580	-29,2	2 892	1 838	-36,4	5 123	3 418	-33,3
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	135	103	-23,7	976	589	-39,7	1111	692	-37,7
Nepean (dans la Ceinture)	10	11	10,0	207	91	-56,0	217	102	-53,0
Nepean (hors Ceinture)	518	347	-33,0	362	321	-11,3	880	668	-24,1
Gloucester (dans la Ceinture)	32	20	-37,5	103	48	-53,4	135	68	-49,6
Gloucester (hors Ceinture)	216	172	-20,4	353	187	-47,0	569	359	-36,9
Kanata	300	162	-46,0	455	230	-49,5	755	392	-48,1
Cumberland	452	288	-36,3	388	354	-8,8	840	642	-23,6
Goulbourn	285	220	-22,8	48	18	-62,5	333	238	-28,5
Carleton Ouest	106	110	3,8	0	0	S.O.	106	110	3,8
Rideau	35	44	25,7	0	0	S.O.	35	44	25,7
Osgoode	142	103	-27,5	0	0	S.O.	142	103	-27,5
Ville de Clarence-Rockland	118	96	-18,6	45	45	0,0	163	141	-13,5
Canton de Russell	126	85	-32,5	6	8	33,3	132	93	-29,5

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Sept. 2004	Sept. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	336 803	338 530	0,5	332 608	351 554	5,7
Ville d'Ottawa	381 556	385 229	1,0	381 817	415 247	8,8
Cumberland	293 118	300 269	2,4	306 342	312 621	2,0
Gloucester	346 206	357 700	3,3	335 240	356 583	6,4
Nepean	371 269	330 352	-11,0	345 740	356 691	3,2
Kanata	378 172	354 067	-6,4	369 887	389 423	5,3
Reste de la RMR	315 680	352 576	11,7	315 233	348 004	10,4

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9,6	174	138	-20,7	320	270	-15,6
Février	175	179	2,3	245	179	-26,9	420	358	-14,8
Mars	298	199	-33,2	305	248	-18,7	603	447	-25,9
Avril	242	150	-38,0	282	201	-28,7	524	351	-33,0
Mai	211	174	-17,5	255	206	-19,2	466	380	-18,5
Juin	215	114	-47,0	221	178	-19,5	436	292	-33,0
Juillet	120	116	-3,3	157	152	-3,2	277	268	-3,2
Août	152	147	-3,3	224	183	-18,3	376	330	-12,2
Septembre	139	121	-12,9	181	133	-26,5	320	254	-20,6
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**1 698**	**1 332**	**-21,6**	**2 044**	**1 618**	**-20,8**	**3 742**	**2 950**	**-21,2**
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 452**			**4 509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	< 250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Septembre 2005	16	7,7	65	31,3	95	45,7	22	10,6	10	4,8	208
Septembre 2004	39	11,3	90	26,2	152	44,2	44	12,8	19	5,5	344
Cumul 2005	143	7,6	402	21,5	988	52,8	230	12,3	109	5,8	1 872
Cumul 2004	234	10,9	613	28,6	978	45,7	209	9,8	107	5,0	2 141
Ville d'Ottawa											
Septembre 2005	0	0,0	0	0,0	6	85,7	0	0,0	1	14,3	7
Septembre 2004	0	0,0	0	0,0	19	70,4	7	25,9	1	3,7	27
Cumul 2005	1	1,8	3	5,3	34	59,6	11	19,3	8	14,0	57
Cumul 2004	2	1,5	12	9,1	86	65,2	21	15,9	11	8,3	132
Cumberland											
Septembre 2005	2	4,4	28	62,2	15	33,3	0	0,0	0	0,0	45
Septembre 2004	10	14,7	22	32,4	36	52,9	0	0,0	0	0,0	68
Cumul 2005	42	12,5	126	37,4	150	44,5	13	3,9	6	1,8	337
Cumul 2004	26	8,0	114	35,1	177	54,5	7	2,2	1	0,3	325
Gloucester											
Septembre 2005	0	0,0	3	11,5	18	69,2	4	15,4	1	3,8	26
Septembre 2004	0	0,0	1	3,3	26	86,7	3	10,0	0	0,0	30
Cumul 2005	4	1,7	28	11,7	185	77,4	17	7,1	5	2,1	239
Cumul 2004	4	1,7	43	18,5	175	75,1	6	2,6	5	2,1	233
Nepean											
Septembre 2005	1	2,4	13	31,0	23	54,8	5	11,9	0	0,0	42
Septembre 2004	1	1,5	18	27,3	27	40,9	13	19,7	7	10,6	66
Cumul 2005	1	0,2	88	21,4	231	56,2	71	17,3	20	4,9	411
Cumul 2004	11	2,3	171	36,0	195	41,1	71	14,9	27	5,7	475
Kanata											
Septembre 2005	0	0,0	0	0,0	10	83,3	2	16,7	0	0,0	12
Septembre 2004	0	0,0	15	38,5	10	25,6	7	17,9	7	17,9	39
Cumul 2005	3	1,4	25	11,4	125	56,8	44	20,0	23	10,5	220
Cumul 2004	0	0,0	65	29,3	93	41,9	41	18,5	23	10,4	222
Reste de la RMR											
Septembre 2005	13	17,1	21	27,6	23	30,3	11	14,5	8	10,5	76
Septembre 2004	28	24,6	34	29,8	34	29,8	14	12,3	4	3,5	114
Cumul 2005	92	15,1	132	21,7	263	43,3	74	12,2	47	7,7	608
Cumul 2004	191	25,3	208	27,6	252	33,4	63	8,4	40	5,3	754

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[ère] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 200	1 689	22 900	57,6	242 934	5,7	247 214
	Février	933	-3,5	12 700	1 855	22 900	55,3	240 533	4,9	242 970
	Mars	1 120	-20,4	11 700	2 367	23 500	49,8	248 865	4,9	249 493
	Avril	1 440	-4,7	13 600	2 758	26 200	51,8	247 681	2,8	240 577
	Mai	1 564	-4,6	13 000	2 691	23 700	54,9	248 436	2,1	244 450
	Juin	1 494	2,0	14 200	2 448	24 200	58,8	254 725	4,6	247 307
	Juillet	1 215	-0,2	13 900	2 052	24 400	56,9	250 996	5,2	248 045
	Août	1 264	18,4	14 500	2 082	24 300	59,7	243 419	4,3	249 905
	Septembre	1 111	12,4	14 600	2 141	25 100	58,1	248 128	3,9	247 293
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T3 2004	3 274	-5,6	13 108	5 842	22 956	57,1	237 524	8,3	236 994
	T3 2005	3 590	9,7	14 348	6 275	24 628	58,3	247 441	4,2	248 417
	Cumul 2004	10 915	6,0		18 439			238 298	9,9	
	Cumul 2005	10 787	-1,2		20 083			247 906	4,0	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[ère] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements existants (en dollars)

Secteur	Sept. 2004	Sept. 2005	Variation en %	Cumul-2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	224 195	225 841	0,7	230 239	237 544	3,2
Est	197 164	218 668	10,9	210 521	214 603	1,9
Sud-Est	262 326	250 946	-4,3	255 617	258 159	1,0
Centre-ville	326 250	350 997	7,6	339 854	343 348	1,0
Ouest	233 282	240 299	3,0	249 505	259 105	3,8
Nepean	274 285	239 470	-12,7	241 376	243 186	0,7
Barrhaven	248 048	258 242	4,1	231 279	243 989	5,5
Kanata-Stittsville	247 632	247 361	-0,1	251 011	259 490	3,4

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

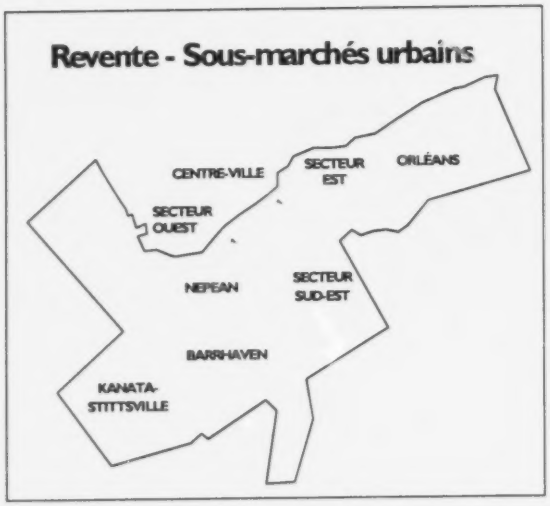
		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Gatineau	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,7	7,1	623,1	0,1	6,5
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	6,4	619,9	-0,5	6,5
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,5	5,8	616,9	-0,5	6,8
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	2,4	4,4	617,2	0,0	7,0
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797	1,4	4,4	616,5	-0,1	7,2
	Juin	622,08	4,8	5,7	0,816	1,9	3,4	614,3	-0,4	6,8
	Juillet	627,97	4,9	5,8	0,817	1,9	4,4	610,6	-0,6	6,8
	Août	627,97	5,0	5,8	0,842	2,8	3,7	610,1	-0,1	7,0
	Septembre	627,97	5,0	5,8	0,860			611,1	0,2	7,1
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

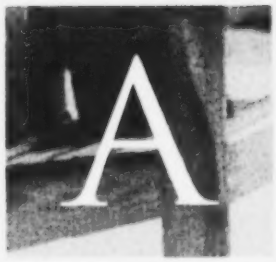
8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2005 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 10
OCTOBRE 2005

LES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS CONTINUENT DE FLÉCHIR

La construction résidentielle a été moins intense à Ottawa en octobre 2005 qu'en octobre 2004. C'est la neuvième fois d'affilée que le total mensuel des mises en chantier d'habitations est inférieur à ce qu'il était au même mois en 2004. Le cumul annuel des 10 premiers mois de 2005 accuse un retard de 31 % sur le résultat enregistré pour la période correspondante l'année dernière.

Il est important de mettre en perspective le niveau d'activité enregistré en octobre 2005, car il est supérieur à la moyenne des 10 dernières années pour ce mois. Bien qu'elles aient fléchi, les mises en chantier d'habitations se situent à un niveau susceptible d'être maintenu et plus normal pour Ottawa. Le marché de la revente d'Ottawa étant maintenant équilibré, le nombre accru d'inscriptions fait en sorte que les consommateurs ont accès à un choix d'habitations plus large qu'il y a quelques années. Lorsque le marché de la revente est en équilibre, on peut s'attendre à ce que la construction résidentielle ne demeure pas aussi forte qu'à l'époque où il était plus serré.

La régression des mises en chantier de maisons individuelles a continué de s'atténuer, à Ottawa, en octobre. Le repli par rapport à octobre 2004 a été de 15 %, ce qui est mieux que la diminution affichée presque tous les autres mois cette année, de 30 % en moyenne. De janvier à octobre 2005, 1 977 maisons individuelles ont été commencées, soit 28 % de moins qu'à la même période l'an dernier.

Dans le segment des logements collectifs aussi, le repli des mises en chantier d'une année à l'autre a été moins prononcé au mois d'octobre : il a été de 23 %. Il s'agit néanmoins d'une amélioration moins forte que celle observée dans le segment des maisons indivuelles (baisse de 15 %). Depuis le début de l'année, la décroissance des mises en chantier est toujours plus marquée dans le segment des collectifs que dans celui des maisons individuelles, mais la demande de logements abordables, comme les copropriétés et les maisons en rangée, va demeurer ferme d'ici la fin de l'année. La hausse des inscriptions sur le marché de la revente, qui fait grimper l'offre de maisons – en rangée et individuelles – existantes, constitue cependant un obstacle pour le marché des logements collectifs neufs. À la fin du mois d'octobre, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs était en baisse de 34 % par rapport à la même date l'an dernier et se chiffrait à 2 208; le retard est de 38 % pour les appartements, de 31 % pour les jumelés et de 32 % pour les maisons en rangée.

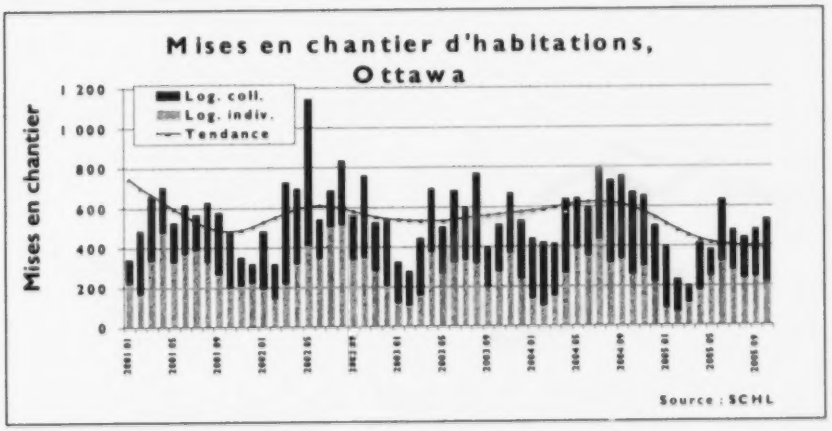
SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Les mises en chantier d'habitations continuent de fléchir

Tableaux statistiques

2 Données sur le marché du neuf
5 Données sur le marché de la revente
6 Indicateurs économiques
7 Définitions



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : 613-748-5120 Site Web : www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

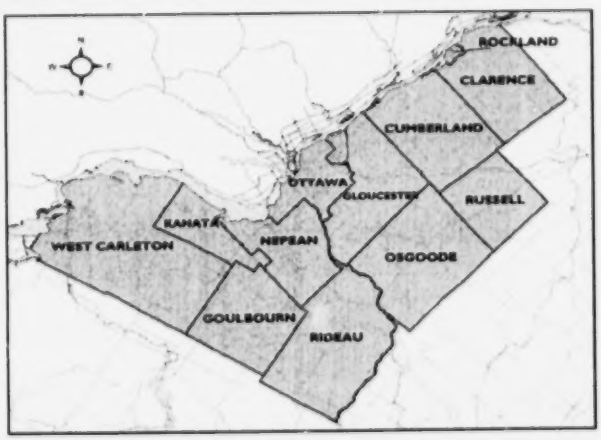
Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG CONFONDUS
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG INDIV	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART	EN RANGÉE	APPART	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Octobre 2005	216	32	131	22	11	63	58	533
Octobre 2004	256	30	169	57	136	21	1	670
Variation en %	-15,6	6,7	-22,5	-61,4	-91,9	200,0	**	-20,4
Cumul 2005	1 977	200	1 028	274	520	66	120	4 185
Cumul 2004	2 731	288	1 568	334	955	123	89	6 088
Variation en %	-27,6	-30,6	-34,4	-18,0	-45,5	-46,3	34,8	-31,3
T3 2005	754	68	438	71	48	0	27	1 406
T3 2004	1 084	96	553	163	361	10	7	2 274
Variation en %	-30,4	-29,2	-20,8	-56,4	-86,7	-100,0	**	-38,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Octobre 2005	1 352	152	748	218	1 082	94	179	3 825
Octobre 2004	1 720	156	1 007	389	1 361	40	259	4 932
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Octobre 2005	280	38	107	34	28	3	0	490
Octobre 2004	281	36	116	39	0	0	4	476
Variation en %	-0,4	5,6	-7,8	-12,8	S.O.	S.O.	-100,0	2,9
Cumul 2005	2 136	222	1 206	433	738	81	249	5 065
Cumul 2004	2 452	286	1 613	177	658	135	424	5 745
Variation en %	-12,9	-22,4	-25,2	144,6	12,2	-40,0	-41,3	-11,8
T3 2005	611	50	369	167	187	31	218	1 633
T3 2004	840	118	542	118	329	123	285	2 355
Variation en %	-27,3	-57,6	-31,9	41,5	-43,2	-74,8	-23,5	-30,7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Octobre 2005	105	29	112	19	63	6	155	489
Octobre 2004	64	26	85	8	82	22	201	488
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Octobre 2005	246	33	101	46	36	6	0	468
Octobre 2004	279	31	125	45	1	2	24	507
Variation en %	-11,8	6,5	-19,2	2,2	**	200,0	-100,0	-7,7
Cumul 2005	2 118	216	1 167	441	758	89	221	5 010
Cumul 2004	2 420	288	1 605	178	578	140	320	5 529
Variation en %	-12,5	-25,0	-27,3	147,8	31,1	-36,4	-30,9	-9,4
T3 2005	610	55	341	164	203	39	178	1 590
T3 2004	817	130	531	110	322	107	192	2 209
Variation en %	-25,3	-57,7	-35,8	49,1	-37,0	-63,6	-7,3	-28,0

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les ensembles résidentiels sont également admissibles.

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Oct. 2004	Oct. 2005	Var. en %	Oct. 2004	Oct. 2005	Var. en %	Oct. 2004	Oct. 2005	Var. en %
Ottawa	256	216	-15,6	414	317	-23,4	670	533	-20,4
Ville d'Ottawa	246	201	-18,3	414	317	-23,4	660	518	-21,5
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	9	13	44,4	107	45	-57,9	116	58	-50,0
Nepean (dans la Ceinture)	2	4	100,0	33	35	6,1	35	39	11,4
Nepean (hors Ceinture)	70	36	-48,6	19	40	110,5	89	76	-14,6
Gloucester (dans la Ceinture)	5	3	-40,0	2	0	-100,0	7	3	-57,1
Gloucester (hors Ceinture)	20	21	5,0	178	41	-77,0	198	62	-68,7
Kanata	40	31	-22,5	38	119	**	78	150	92,3
Cumberland	58	38	-34,5	37	31	-16,2	95	69	-27,4
Goulbourn	0	10	S.O.	0	6	S.O.	0	16	S.O.
Carleton Ouest	13	21	61,5	0	0	S.O.	13	21	61,5
Rideau	6	4	-33,3	0	0	S.O.	6	4	-33,3
Osgoode	23	20	-13,0	0	0	S.O.	23	20	-13,0
Ville de Clarence-Rockland	1	5	**	0	0	S.O.	1	5	**
Canton de Russell	9	10	11,1	0	0	S.O.	9	10	11,1

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	2 731	1 977	-27,6	3 357	2 208	-34,2	6 088	4 185	-31,3
Ville d'Ottawa	2 477	1 781	-28,1	3 306	2 155	-34,8	5 783	3 936	-31,9
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	144	116	-19,4	1083	634	-41,5	1227	750	-38,9
Nepean (dans la Ceinture)	12	15	25,0	240	126	-47,5	252	141	-44,0
Nepean (hors Ceinture)	588	383	-34,9	381	361	-5,2	969	744	-23,2
Gloucester (dans la Ceinture)	37	23	-37,8	105	48	-54,3	142	71	-50,0
Gloucester (hors Ceinture)	236	193	-18,2	531	228	-57,1	767	421	-45,1
Kanata	340	193	-43,2	493	349	-29,2	833	542	-34,9
Cumberland	510	326	-36,1	425	385	-9,4	935	711	-24,0
Goulbourn	285	230	-19,3	48	24	-50,0	333	254	-23,7
Carleton Ouest	119	131	10,1	0	0	S.O.	119	131	10,1
Rideau	41	48	17,1	0	0	S.O.	41	48	17,1
Osgoode	165	123	-25,5	0	0	S.O.	165	123	-25,5
Ville de Clarence-Rockland	119	101	-15,1	45	45	0,0	164	146	-11,0
Canton de Russell	135	95	-29,6	6	8	33,3	141	103	-27,0

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Oct. 2004	Oct. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	330 967	358 871	8,4	332 419	352 404	6,0
Ville d'Ottawa	372 153	378 654	1,7	380 714	408 451	7,3
Cumberland	331 398	292 667	-11,7	310 465	310 088	-0,1
Gloucester	318 071	362 455	14,0	334 068	357 582	7,0
Nepean	330 298	377 651	14,3	344 217	359 005	4,3
Kanata	375 306	339 293	-9,6	370 867	386 424	4,2
Reste de la RMR	297 888	389 264	30,7	313 567	352 270	12,3

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9,6	174	138	-20,7	320	270	-15,6
Février	175	179	2,3	245	179	-26,9	420	358	-14,8
Mars	298	199	-33,2	305	248	-18,7	603	447	-25,9
Avril	242	150	-38,0	282	201	-28,7	524	351	-33,0
Mai	211	174	-17,5	255	206	-19,2	466	380	-18,5
Juin	215	114	-47,0	221	178	-19,5	436	292	-33,0
Juillet	120	116	-3,3	157	152	-3,2	277	268	-3,2
Août	152	147	-3,3	224	183	-18,3	376	330	-12,2
Septembre	139	121	-12,9	181	133	-26,5	320	254	-20,6
Octobre	131	130	-0,8	141	147	4,3	272	277	1,8
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**1 829**	**1 462**	**-20,1**	**2 185**	**1 765**	**-19,2**	**4 014**	**3 227**	**-19,6**
TOTAL ANNUEL	**2 057**			**2 452**			**4 509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	- 250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Octobre 2005	14	5,7	50	20,3	136	55,3	35	14,2	11	4,5	246
Octobre 2004	31	11,1	73	26,2	130	46,6	35	12,5	10	3,6	279
Cumul 2005	157	7,4	452	21,3	1124	53,1	265	12,5	120	5,7	2 118
Cumul 2004	265	11,0	686	28,3	1108	45,8	244	10,1	117	4,8	2 420
Ville d'Ottawa											
Octobre 2005	0	0,0	0	0,0	9	69,2	3	23,1	1	7,7	13
Octobre 2004	0	0,0	0	0,0	15	88,2	0	0,0	2	11,8	17
Cumul 2005	1	1,4	3	4,3	43	61,4	14	20,0	9	12,9	70
Cumul 2004	2	1,3	12	8,1	101	67,8	21	14,1	13	8,7	149
Cumberland											
Octobre 2005	6	12,2	27	55,1	16	32,7	0	0,0	0	0,0	49
Octobre 2004	6	9,4	15	23,4	32	50,0	11	17,2	0	0,0	64
Cumul 2005	48	12,4	153	39,6	166	43,0	13	3,4	6	1,6	386
Cumul 2004	32	8,2	129	33,2	209	53,7	18	4,6	1	0,3	389
Gloucester											
Octobre 2005	0	0,0	1	2,0	41	83,7	6	12,2	1	2,0	49
Octobre 2004	0	0,0	6	35,3	11	64,7	0	0,0	0	0,0	17
Cumul 2005	4	1,4	29	10,1	226	78,5	23	8,0	6	2,1	288
Cumul 2004	4	1,6	49	19,6	186	74,4	6	2,4	5	2,0	250
Nepean											
Octobre 2005	0	0,0	6	11,8	36	70,6	6	11,8	3	5,9	51
Octobre 2004	1	1,9	16	30,8	27	51,9	8	15,4	0	0,0	52
Cumul 2005	1	0,2	94	20,3	267	57,8	77	16,7	23	5,0	462
Cumul 2004	12	2,3	187	35,5	222	42,1	79	15,0	27	5,1	527
Kanata											
Octobre 2005	0	0,0	6	42,9	5	35,7	2	14,3	1	7,1	14
Octobre 2004	0	0,0	7	14,3	30	61,2	10	20,4	2	4,1	49
Cumul 2005	3	1,3	31	13,2	130	55,6	46	19,7	24	10,3	234
Cumul 2004	0	0,0	72	26,6	123	45,4	51	18,8	25	9,2	271
Reste de la RMR											
Octobre 2005	8	11,4	10	14,3	29	41,4	18	25,7	5	7,1	70
Octobre 2004	24	30,0	29	36,3	15	18,8	6	7,5	6	7,5	80
Cumul 2005	100	14,7	142	20,9	292	43,1	92	13,6	52	7,7	678
Cumul 2004	215	25,8	237	28,4	267	32,0	69	8,3	46	5,5	834

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[re] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 200	1 689	22 900	57,6	242 934	5,7	247 214
	Février	933	-3,5	12 700	1 855	22 900	55,3	240 533	4,9	242 970
	Mars	1 120	-20,4	11 700	2 367	23 500	49,8	248 865	4,9	249 493
	Avril	1 440	-4,7	13 600	2 758	26 200	51,8	247 681	2,8	240 577
	Mai	1 564	-4,6	13 000	2 691	23 700	54,9	248 436	2,1	244 450
	Juin	1 494	2,0	14 200	2 448	24 200	58,8	254 725	4,6	247 307
	Juillet	1 215	-0,2	13 900	2 052	24 400	56,9	250 996	5,2	248 045
	Août	1 264	18,4	14 500	2 082	24 300	59,7	243 419	4,3	249 905
	Septembre	1 111	12,4	14 400	2 141	25 000	57,6	248 128	3,9	248 161
	Octobre	946	-3,4	13 200	1 741	22 900	57,5	249 895	5,3	253 981
	Novembre									
	Décembre									
	T3 2004	3 274	-5,6	13 108	5 842	22 956	57,1	237 524	8,3	236 994
	T3 2005	3 590	9,7	14 348	6 275	24 628	58,3	247 441	4,2	248 417
	Cumul 2004	11 894	4,9		20 149			238 218	9,4	
	Cumul 2005	11 733	-1,4		21 824			248 067	4,1	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[re] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1995	6 484	-15,0	20 016	-14,4	143 127	-2,7
1996	8 648	33,4	20 602	2,9	140 513	-1,8
1997	9 431	9,1	20 312	-1,4	143 866	2,4
1998	9 552	1,3	18 825	-7,3	143 914	0,0
1999	11 334	18,7	17 512	-7,0	149 626	4,0
2000	12 692	12,0	16 213	-7,4	159 511	6,6
2001	12 240	-3,6	17 338	6,9	175 972	10,3
2002	12 894	5,3	17 982	3,7	200 711	14,1
2003	12 877	-0,1	19 706	9,6	219 713	9,5
2004	13 457	4,5	22 348	13,4	238 152	8,4

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements existants (en dollars)

Secteur	Oct. 2004	Oct. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	232 299	233 539	0,5	230 406	237 260	3,0
Est	206 423	212 754	3,1	210 110	214 438	2,1
Sud-Est	234 741	236 151	0,6	253 768	256 590	1,1
Centre-ville	322 244	360 934	12,0	338 584	344 664	1,8
Ouest	233 184	272 089	16,7	248 120	260 320	4,9
Nepean	250 735	248 326	-1,0	242 167	243 609	0,6
Barrhaven	230 642	271 846	17,9	231 238	246 177	6,5
Kanata-Stittsville	251 096	257 470	2,5	251 017	259 331	3,3

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Gatineau	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,7	7,1	623,1	0,1	6,5
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	6,4	619,9	-0,5	6,5
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,5	5,8	616,9	-0,5	6,8
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	2,4	4,4	617,2	0,0	7,0
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797	1,4	4,4	616,5	-0,1	7,2
	Juin	622,08	4,8	5,7	0,816	1,9	3,4	614,3	-0,4	6,8
	Juillet	627,97	4,9	5,8	0,817	1,9	4,4	610,6	-0,6	6,8
	Août	627,97	5,0	5,8	0,842	2,8	3,7	610,1	-0,1	7,0
	Septembre	627,97	5,0	5,8	0,860	3,5	4,0	611,1	0,2	7,1
	Octobre	639,81	5,3	6,0	0,847			616,9	0,9	6,7
	Novembre									
	Décembre									

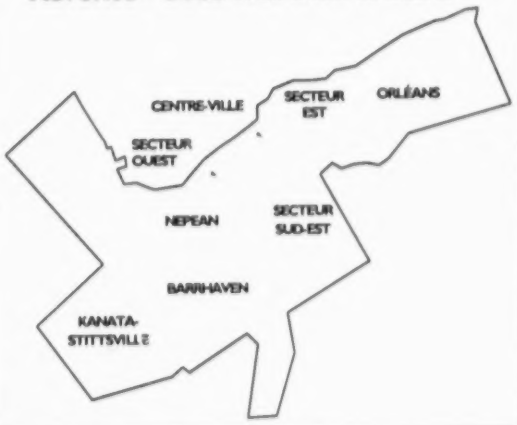
* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA®
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2005 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

©2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 11
NOVEMBRE 2005

LES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS RELENTISSE EN NOVEMBRE

Housing starts in November for Ottawa declined year-over-year for the 10th time this year. Home starts for the first 11 months of 2005 are down by 31 per cent from the same period a year ago. From January to November of this year, single-family construction dropped by 28 per cent to 2,192 starts, while multi-family construction has fallen by 33 per cent to achieve 2,474 units.

Balanced resale home market conditions pulled residential construction back from last year's strong pace. Housing starts in Ottawa have declined in conjunction with the rising number of resale home listings. The rising cost to support a mortgage is also having an impact on the demand for new homes. Demand for more affordable home types, such condominiums and townhouses, will drive multi-family construction.

A surge in apartment construction softened the dip November's multiple-family home starts. Multiple-family home starts last month moved down by 25 per cent compared to last year, while single-family home starts dropped by 28 per cent — to their lowest November level since 2001.

The former municipalities of Ottawa, Nepean and Kanata saw residential construction soar in November, mostly on the strength of the multi-family market. Kanata also recorded a 47 per cent increase in single-family construction from November of last year, which greatly contributed to the significant run up in construction there. Meanwhile, it was the eastern portion of the metropolitan area that recorded strong declines. In the former municipality of Cumberland, starts were down by over a half while in Gloucester only a quarter of last year's starts in November were achieved this year.

SOMMAIRE

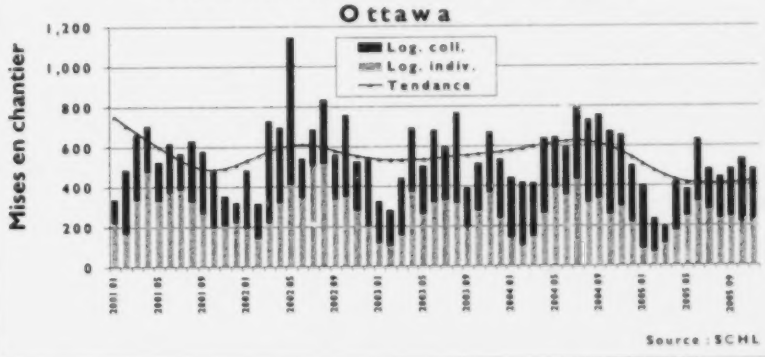
Marché du neuf

1 Les mises en chantier d'habitations continuent de fléchir

Tableaux statistiques

2 Données sur le marché du neuf
5 Données sur le marché de la revente
6 Indicateurs économiques
7 Définitions

Mises en chantier d'habitations, Ottawa



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : 613-748-5120 Site Web : www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

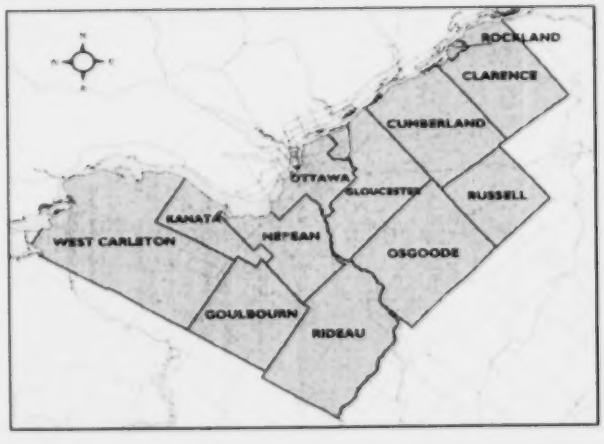
Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG. CONFONDUS
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Novembre 2005	215	36	128	0	102	0	0	481
Novembre 2004	297	40	172	21	94	27	3	654
Variation en %	-27.6	-10.0	-25.6	-100.0	8.5	-100.0	-100.0	-26.5
Cumul 2005	2,192	236	1,156	274	622	66	120	4,666
Cumul 2004	3,028	328	1,740	355	1,049	150	92	6,742
Variation en %	-27.6	-28.0	-33.6	-22.8	-40.7	-56.0	30.4	-30.8
T3 2005	754	68	438	71	48	0	27	1,406
T3 2004	1,084	96	553	163	361	10	7	2,274
Variation en %	-30.4	-29.2	-20.8	-56.4	-86.7	-100.0	**	-38.2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Novembre 2005	1,318	154	767	191	1,023	87	156	3,696
Novembre 2004	1,600	184	928	375	1,317	61	250	4,715
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Novembre 2005	249	34	109	27	161	7	0	587
Novembre 2004	415	12	202	56	138	24	22	869
Variation en %	-40.0	183.3	-46.0	-51.8	16.7	-70.8	-100.0	-32.5
Cumul 2005	2,385	256	1,315	460	899	88	249	5,652
Cumul 2004	2,867	298	1,815	233	796	159	446	6,614
Variation en %	-16.8	-14.1	-27.5	97.4	12.9	-44.7	-44.2	-14.5
T3 2005	611	50	369	167	187	31	218	1,633
T3 2004	840	118	542	118	329	123	285	2,355
Variation en %	-27.3	-57.6	-31.9	41.5	-43.2	-74.8	-23.5	-30.7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Novembre 2005	95	29	116	17	95	4	136	492
Novembre 2004	84	29	81	12	77	9	198	490
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Novembre 2005	260	34	105	29	129	9	79	645
Novembre 2004	403	9	210	52	143	37	25	879
Variation en %	-35.5	**	-50.0	-44.2	-9.8	-75.7	**	-26.6
Cumul 2005	2,378	250	1,272	470	887	98	300	5,655
Cumul 2004	2,823	297	1,815	230	721	177	345	6,408
Variation en %	-15.8	-15.8	-29.9	104.3	23.0	-44.6	-13.0	-11.8
T3 2005	610	55	341	164	203	39	178	1,590
T3 2004	817	130	531	110	322	107	192	2,209
Variation en %	-25.3	-57.7	-35.8	49.1	-37.0	-63.6	-7.3	-28.0

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergetique. Les ensembles résidentiels sont également admissibles.

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Oct. 2004	Oct. 2005	Var. en %	Oct. 2004	Oct. 2005	Var. en %	Oct. 2004	Oct. 2005	Var. en %
Ottawa	256	216	-15,6	414	317	-23,4	670	533	-20,4
Ville d'Ottawa	246	201	-18,3	414	317	-23,4	660	518	-21,5
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	9	13	44,4	107	45	-57,9	116	58	-50,0
Nepean (dans la Ceinture)	2	4	100,0	33	35	6,1	35	39	11,4
Nepean (hors Ceinture)	70	36	-48,6	19	40	110,5	89	76	-14,6
Gloucester (dans la Ceinture)	5	3	-40,0	2	0	-100,0	7	3	-57,1
Gloucester (hors Ceinture)	20	21	5,0	178	41	-77,0	198	62	-68,7
Kanata	40	31	-22,5	38	119	**	78	150	92,3
Cumberland	58	38	-34,5	37	31	-16,2	95	69	-27,4
Goulbourn	0	10	S.O.	0	6	S.O.	0	16	S.O.
Carleton Ouest	13	21	61,5	0	0	S.O.	13	21	61,5
Rideau	6	4	-33,3	0	0	S.O.	6	4	-33,3
Osgoode	23	20	-13,0	0	0	S.O.	23	20	-13,0
Ville de Clarence-Rockland	1	5	**	0	0	S.O.	1	5	**
Canton de Russell	9	10	11,1	0	0	S.O.	9	10	11,1

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	2 731	1 977	-27,6	3 357	2 208	-34,2	6 088	4 185	-31,3
Ville d'Ottawa	2 477	1 781	-28,1	3 306	2 155	-34,8	5 783	3 936	-31,9
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	144	116	-19,4	1083	634	-41,5	1227	750	-38,9
Nepean (dans la Ceinture)	12	15	25,0	240	126	-47,5	252	141	-44,0
Nepean (hors Ceinture)	588	383	-34,9	381	361	-5,2	969	744	-23,2
Gloucester (dans la Ceinture)	37	23	-37,8	105	48	-54,3	142	71	-50,0
Gloucester (hors Ceinture)	236	193	-18,2	531	228	-57,1	767	421	-45,1
Kanata	340	193	-43,2	493	349	-29,2	833	542	-34,9
Cumberland	510	326	-36,1	425	385	-9,4	935	711	-24,0
Goulbourn	285	230	-19,3	48	24	-50,0	333	254	-23,7
Carleton Ouest	119	131	10,1	0	0	S.O.	119	131	10,1
Rideau	41	48	17,1	0	0	S.O.	41	48	17,1
Osgoode	165	123	-25,5	0	0	S.O.	165	123	-25,5
Ville de Clarence-Rockland	119	101	-15,1	45	45	0,0	164	146	-11,0
Canton de Russell	135	95	-29,6	6	8	33,3	141	103	-27,0

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Nov. 2004	Nov. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	339,579	371,603	9.4	333,442	354,497	6.3
Ville d'Ottawa	410,350	576,044	40.4	382,923	439,631	14.8
Cumberland	322,437	294,492	-8.7	312,356	308,657	-1.2
Gloucester	345,026	398,400	15.5	335,776	361,316	7.6
Nepean	356,555	382,262	7.2	345,627	362,141	4.8
Kanata	364,352	368,263	1.1	369,718	384,734	4.1
Reste de la RMR	322,869	349,728	8.3	314,956	352,005	11.8

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9.6	174	138	-20.7	320	270	-15.6
Février	175	179	2.3	245	179	-26.9	420	358	-14.8
Mars	298	199	-33.2	305	248	-18.7	603	447	-25.9
Avril	242	150	-38.0	282	201	-28.7	524	351	-33.0
Mai	211	174	-17.5	255	206	-19.2	466	380	-18.5
Juin	215	114	-47.0	221	178	-19.5	436	292	-33.0
Juillet	120	116	-3.3	157	152	-3.2	277	268	-3.2
Août	152	147	-3.3	224	183	-18.3	376	330	-12.2
Septembre	139	121	-12.9	181	133	-26.5	320	254	-20.6
Octobre	131	130	-0.8	141	147	4.3	272	277	1.8
Novembre	140	122	-12.9	170	146	-14.1	310	268	-13.5
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**1,969**	**1,584**	**-19.6**	**2,355**	**1,911**	**-18.9**	**4,014**	**3,495**	**-12.9**
TOTAL ANNUEL	**2,057**			**2,452**			**4,509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Novembre 2005	20	7.7	53	20.4	123	47.3	41	15.8	23	8.8	260
Novembre 2004	40	9.9	95	23.6	209	51.9	37	9.2	22	5.5	403
Cumul 2005	177	7.4	505	21.2	1247	52.4	306	12.9	143	6.0	2,378
Cumul 2004	305	10.8	781	27.7	1317	46.7	281	10.0	139	4.9	2,823
Ville d'Ottawa											
Novembre 2005	0	0.0	1	6.3	8	50.0	1	6.3	6	37.5	16
Novembre 2004	0	0.0	1	8.3	6	50.0	2	16.7	3	25.0	12
Cumul 2005	1	1.2	4	4.7	51	59.3	15	17.4	15	17.4	86
Cumul 2004	2	1.2	13	8.1	107	66.5	23	14.3	16	9.9	161
Cumberland											
Novembre 2005	5	12.8	17	43.6	15	38.5	2	5.1	0	0.0	39
Novembre 2004	9	12.3	24	32.9	35	47.9	4	5.5	1	1.4	73
Cumul 2005	53	12.5	170	40.0	181	42.6	15	3.5	6	1.4	425
Cumul 2004	41	8.9	153	33.1	244	52.8	22	4.8	2	0.4	462
Gloucester											
Novembre 2005	0	0.0	3	10.3	19	65.5	5	17.2	2	6.9	29
Novembre 2004	1	2.2	9	19.6	30	65.2	4	8.7	2	4.3	46
Cumul 2005	4	1.3	32	10.1	245	77.3	28	8.8	8	2.5	317
Cumul 2004	5	1.7	58	19.6	216	73.0	10	3.4	7	2.4	296
Nepean											
Novembre 2005	0	0.0	9	12.5	34	47.2	24	33.3	5	6.9	72
Novembre 2004	0	0.0	16	23.5	39	57.4	8	11.8	5	7.4	68
Cumul 2005	1	0.2	103	19.3	301	56.4	101	18.9	28	5.2	534
Cumul 2004	12	2.0	203	34.1	261	43.9	87	14.6	32	5.4	595
Kanata											
Novembre 2005	1	4.2	3	12.5	16	66.7	2	8.3	2	8.3	24
Novembre 2004	0	0.0	17	29.3	31	53.4	7	12.1	3	5.2	58
Cumul 2005	4	1.6	34	13.2	146	56.6	48	18.6	26	10.1	258
Cumul 2004	0	0.0	89	27.1	154	46.8	58	17.6	28	8.5	329
Reste de la RMR											
Novembre 2005	14	17.5	20	25.0	31	38.8	7	8.8	8	10.0	80
Novembre 2004	30	20.5	28	19.2	68	46.6	12	8.2	8	5.5	146
Cumul 2005	114	15.0	162	21.4	323	42.6	99	13.1	60	7.9	758
Cumul 2004	245	25.0	265	27.0	335	34.2	81	8.3	54	5.5	980

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N^bre de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0.3	13,200	1,571	20,900	63.1	229,921	11.2	228,978
	Février	967	2.2	12,600	1,742	21,100	59.6	229,313	7.6	230,090
	Mars	1,407	22.0	14,100	2,260	21,600	65.4	237,326	10.5	236,865
	Avril	1,511	20.2	14,000	2,286	21,300	65.7	240,848	8.4	237,052
	Mai	1,640	10.2	14,100	2,483	22,100	63.8	243,350	9.2	238,416
	Juin	1,464	9.7	14,100	2,255	22,500	62.7	243,522	8.1	236,785
	Juillet	1,218	-11.7	13,700	1,976	22,500	61.0	238,637	9.1	231,800
	Août	1,068	1.1	12,400	1,904	22,800	54.4	233,470	7.7	240,045
	Septembre	988	-4.4	13,200	1,962	23,500	56.0	238,776	5.9	241,120
	Octobre	979	-5.2	13,700	1,710	23,300	58.7	237,327	7.7	243,308
	Novembre	907	4.3	13,200	1,455	23,700	55.5	239,139	7.6	245,242
	Décembre	656	-2.4	13,200	744	22,800	58.0	235,601	6.5	248,155
2005	Janvier	646	-0.9	13,200	1,689	22,900	57.6	242,934	5.7	247,214
	Février	933	-3.5	12,700	1,855	22,900	55.3	240,533	4.9	242,970
	Mars	1,120	-20.4	11,700	2,367	23,500	49.8	248,865	4.9	249,493
	Avril	1,440	-4.7	13,600	2,758	26,200	51.8	247,681	2.8	240,577
	Mai	1,564	-4.6	13,000	2,691	23,700	54.9	248,436	2.1	244,450
	Juin	1,494	2.0	14,200	2,448	24,200	58.8	254,725	4.6	247,307
	Juillet	1,215	-0.2	13,900	2,052	24,400	56.9	250,996	5.2	248,045
	Août	1,264	18.4	14,500	2,082	24,300	59.7	243,419	4.3	249,905
	Septembre	1,111	12.4	14,400	2,141	25,000	57.6	248,128	3.9	248,161
	Octobre	946	-3.4	13,100	1,741	22,900	57.4	249,895	5.3	254,785
	Novembre	931	2.6	13,800	1,491	24,900	55.1	251,756	5.3	256,264
	Décembre									
	T3 2004	3,274	-5.6	13,108	5,842	22,956	57.1	237,524	8.3	236,994
	T3 2005	3,590	9.7	14,288	6,275	24,592	58.1	247,441	4.2	248,714
	Cumul 2004	12,801	4.9		21,604			238,283	9.1	
	Cumul 2005	12,664	-1.1		23,315			248,338	4.2	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %		N^bre de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %		Prix moyen ($)	Variation annuelle en %	
1995	6,484	-15.0		20,016	-14.4		143,127	-2.7	
1996	8,648	33.4		20,602	2.9		140,513	-1.8	
1997	9,431	9.1		20,312	-1.4		143,866	2.4	
1998	9,552	1.3		18,825	-7.3		143,914	0.0	
1999	11,334	18.7		17,512	-7.0		149,626	4.0	
2000	12,692	12.0		16,213	-7.4		159,511	6.6	
2001	12,240	-3.6		17,338	6.9		175,972	10.3	
2002	12,894	5.3		17,982	3.7		200,711	14.1	
2003	12,877	-0.1		19,706	9.6		219,713	9.5	
2004	13,457	4.5		22,348	13.4		238,152	8.4	

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements existants (en dollars)

Secteur	Nov. 2004	Nov. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	224,323	245,028	9.2	230,089	237,718	3.3
Est	206,807	205,693	-0.5	209,850	213,768	1.9
Sud-Est	245,568	245,159	-0.2	253,211	255,676	1.0
Centre-ville	318,081	373,439	17.4	337,025	346,768	2.9
Ouest	241,029	263,618	9.4	247,623	260,583	5.2
Nepean	230,664	235,395	2.1	241,216	242,961	0.7
Barrhaven	239,360	245,207	2.4	231,658	246,112	6.2
Kanata-Stittsville	254,059	250,227	-1.5	251,214	258,591	2.9

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P et I*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Gatineau	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642.78	4.3	6.1	0.755	1.5	3.7	599.0	-0.6	7.1
	Février	627.97	4.3	5.8	0.749	0.7	4.2	598.1	-0.2	6.9
	Mars	622.08	4.3	5.7	0.763	1.0	5.2	599.0	0.2	6.7
	Avril	648.75	4.5	6.2	0.729	2.4	6.6	599.7	0.1	6.7
	Mai	669.82	4.6	6.5	0.733	3.0	7.0	601.3	0.3	7.1
	Juin	681.99	4.7	6.7	0.750	2.5	7.8	605.2	0.6	6.9
	Juillet	672.86	4.6	6.6	0.752	2.3	7.8	610.7	0.9	6.7
	Août	657.75	4.4	6.3	0.762	1.6	8.6	609.9	-0.1	6.5
	Septembre	657.75	4.8	6.3	0.793	1.6	7.4	611.6	0.3	6.4
	Octobre	663.77	4.9	6.4	0.821	2.2	7.3	611.0	-0.1	6.5
	Novembre	657.75	5.0	6.3	0.843	2.1	6.7	618.1	1.2	6.3
	Décembre	642.78	4.8	6.1	0.832	1.8	6.9	622.4	0.7	6.5
2005	Janvier	642.78	4.8	6.1	0.806	1.7	7.1	623.1	0.1	6.5
	Février	642.78	4.8	6.1	0.811	2.2	6.4	619.9	-0.5	6.5
	Mars	654.74	5.1	6.3	0.827	2.5	5.8	616.9	-0.5	6.8
	Avril	642.78	4.9	6.1	0.795	2.4	4.4	617.2	0.0	7.0
	Mai	636.84	4.9	6.0	0.797	1.4	4.4	616.5	-0.1	7.2
	Juin	622.08	4.8	5.7	0.816	1.9	3.4	614.3	-0.4	6.8
	Juillet	627.97	4.9	5.8	0.817	1.9	4.4	610.6	-0.6	6.8
	Août	627.97	5.0	5.8	0.842	2.8	3.7	610.1	-0.1	7.0
	Septembre	627.97	5.0	5.8	0.860	3.5	4.0	611.1	0.2	7.1
	Octobre	639.81	5.3	6.0	0.847	2.6	4.3	616.9	0.9	6.7
	Novembre	648.75	5.6	6.2	0.857			622.2	0.9	6.2
	Décembre									

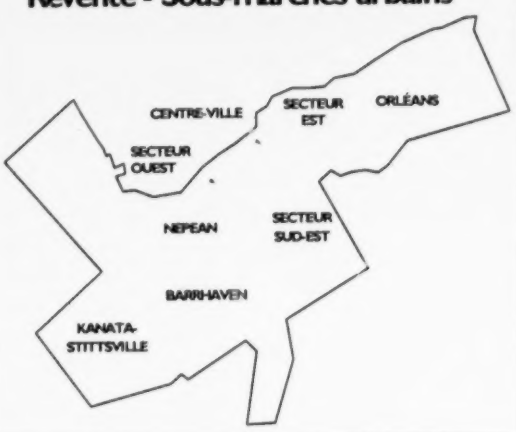
* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA®
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2005 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 12
DÉCEMBRE 2005

Construction résidentielle à Ottawa : retour à un niveau susceptible de se maintenir

À Ottawa, après avoir atteint en 2004 leur deuxième sommet en importance des 17 dernières années, les mises en chantier d'habitations ont fléchi, en 2005, retrouvant un rythme plus à même d'être maintenu. Au total, 4 982 logements ont été commencés durant l'année, contre 7 243 en 2004; il s'agit là d'un repli de 31 %.

Si on examine globalement le marché de l'habitation pour l'année 2005, un recul de la construction résidentielle était envisageable, car le marché de la revente se rééquilibrait peu à peu. L'accroissement de l'offre sur ce marché a beaucoup élargi le choix dont disposaient les consommateurs, alors que l'offre de logements existants était beaucoup plus restreinte au cours des années précédentes. Tôt ou tard, la construction résidentielle allait retrouver un rythme plus susceptible de se maintenir.

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont reculé de 28 % en 2005. Toutefois, ce repli a été moins prononcé que celui accusé par le segment des collectifs, où le volume de production s'est contracté de plus d'un tiers. La catégorie la plus touchée a été celle des appartements (37 %), suivie de celle des maisons en rangée (36 %), puis de celle des jumelés (14 %). Comme le facteur de l'abordabilité prendra plus d'importance en 2006, il faut s'attendre à ce que le rythme de la construction demeure respectable dans le segment des collectifs.

Une répartition des mises en chantier par secteur géographique indique que la production a augmenté par rapport à 2004 dans les anciennes municipalités du canton de Rideau et de West Carleton, tandis qu'elle s'est amenuisée dans les autres anciennes municipalités. Le repli le plus prononcé a été observé dans celle de Gloucester (49 %); viennent ensuite l'ancienne ville d'Ottawa (33 %), puis l'ancienne municipalité de Cumberland (30 %).

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Ralentissement de la construction résidentielle

Marché de la revente

2 Les ventes sont toujours nombreuses

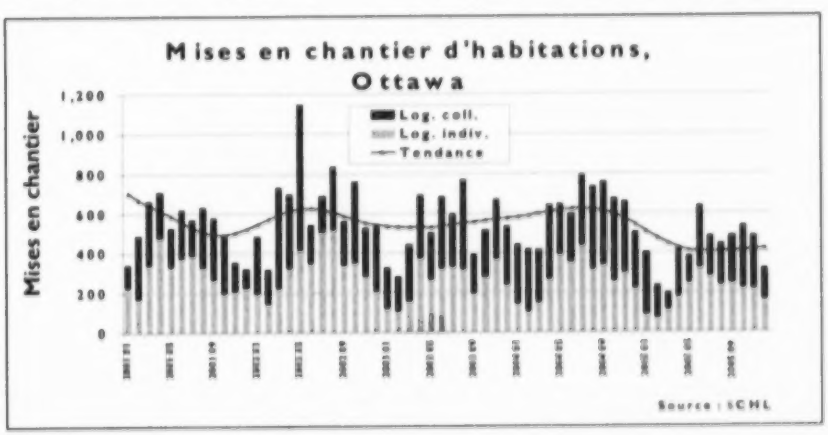
Tableaux statistiques

3 Données sur le marché du neuf

6 Données sur le marché de la revente

7 Indicateurs économiques

8 Définitions



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : (613) 748-5120

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

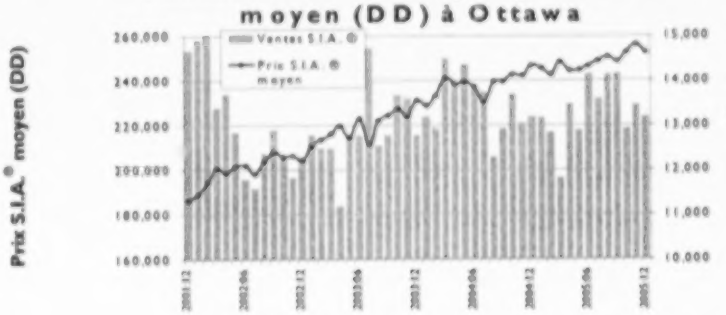
Marché de la revente

Le marché a été robuste en 2005

À Ottawa, le marché de la revente a connu une autre excellente année en 2005. Le volume des ventes a été à peine inférieur au sommet record établi en 2004. Selon l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), quelque 13 000 habitations ont été vendues par l'intermédiaire du S.I.A.® dans la région d'Ottawa au cours de l'année, soit 1,2 % de moins qu'un an plus tôt. Cette forte activité témoigne du dynamisme qui persiste sur le marché local.

Le volume des ventes est resté élevé, mais le nombre de logements à vendre a continué de grimper. Plus de 24 000 habitations ont été inscrites sur le marché de la revente d'Ottawa en 2005, comparativement à 22 300 en 2004. En raison de ce gonflement des stocks de logements existants, l'activité a quelque peu ralenti, et le nombre de transactions est descendu à un niveau plus susceptible d'être maintenu. En fait, la croissance du nombre des inscriptions est le facteur qui contribue le plus à rapprocher le marché du seuil d'équilibre. En décembre, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé (qui compare la demande à l'offre) s'élevait à 52 %. Le marché était donc encore favorable aux vendeurs, mais à un point tournant, c'est-à-dire proche de la limite à partir duquel il serait considéré équilibré.

Ventes S.I.A.® (DDA) et prix S.I.A.® moyen (DD) à Ottawa



Sources : Chambre immobilière d'Ottawa, SCHL

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'avère particulièrement utile pour déterminer l'évolution future des prix. Parce que le rapport se rapproche du seuil d'équilibre, l'accroissement du prix S.I.A.® moyen devrait être égal ou légèrement supérieur au taux d'inflation. L'ACI a déterminé que le prix S.I.A.® moyen a monté d'un peu plus de 4,0 % à Ottawa en 2005, ce qui est supérieur au taux d'inflation. Par contre, cette hausse correspond à moins de la moitié de celle affichée en 2004, qui s'élevait à plus de 8 %. De toute évidence, ce ralentissement de la croissance des prix indique que le marché d'Ottawa est davantage équilibré.

Un examen de l'évolution des prix selon le type de logement montre que tous les types de maisons individuelles ont vu leur prix moyen augmenter de plus de 3,8 % par rapport à 2004. De tous les types de maisons individuelles, c'est la maison de plain-pied qui a connu la plus forte hausse de son prix moyen en 2005, soit de 5 %; dans le cas des maisons de deux étages, l'appréciation a été de 3,5 %, ce qui est non négligeable. Du côté des logements collectifs, le prix moyen des maisons en rangée a progressé de 3,4 %, et celui des jumelés, de 3 %.

Le marché de la copropriété s'est lui aussi montré tenace en 2005. Dans la catégorie des appartements, le prix S.I.A.® moyen a monté de 3,9 %. La demande d'appartements en copropriété demeure vive, comme en témoigne le haut niveau des ventes, équivalent à celui affiché l'année précédente. Toutefois, l'accroissement annuel du prix S.I.A.® moyen a été moins prononcé dans la catégorie des copropriétés en rangée : il a été de 2,5 %, ce qui est égal au taux d'inflation.

NOMBRE DE VENTES ET PRIX, LOGEMENTS EXISTANTS

	VENTES						PRIX					
	SEPT.	SEPT.		CUMUL JANV. À SEPT.			SEPT.	SEPT.		CUMUL JANV. À SEPT.		
TYPE DE LOGEMENTS	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %	2005	2004	Var. %
LOG. INDIVIDUELS	636	578	10.0	6 343	6 437	-1.5	265 365 $	260 705 $	1.8	272 914 $	264 035 $	3.4
Plain-pied	204	192	*6.3*	1 833	1 736	*5.6*	235 749 $	223 067 $	*5.7*	238 916 $	229 460 $	*4.1*
Deux étages	290	260	*11.5*	3 123	3 272	*-4.6*	292 998 $	293 767 $	*-0.3*	301 304 $	292 939 $	*2.9*
Autres	142	126	*12.7*	1 387	1 429	*-2.9*	251 477 $	249 833 $	*0.7*	253 923 $	239 859 $	*5.9*
LOG. EN RANGÉE	161	110	46.4	1 565	1 438	8.8	221 853 $	208 368 $	6.5	218 199 $	210 752 $	3.5
JUMELÉS	71	62	14.5	651	682	-4.5	227 205 $	212 747 $	6.8	233 672 $	227 160 $	2.9
COPROPRIÉTÉS	222	211	5.2	2 092	2 133	-1.9	182 786 $	179 292 $	1.9	180 935 $	173 361 $	4.4
Appartements	102	101	*1.0*	946	947	*-0.1*	192 506 $	191 800 $	0.4	196 594 $	187 349 $	4.9
Logements en rangée	120	109	*10.1*	1 128	1 167	*-3.3*	174 525 $	167 768 $	*4.0*	166 846 $	161 663 $	*3.2*
Autres	0	1	*-100.0*	18	19	*-5.3*	s.o.	172 000 $	s.o.	240 922 $	183 395 $	*31.4*
TOUS LOG. CONFONDUS*	1 090	961	13.4	10 651	10 690	-0.4	249 466 $	244 784 $	1.9	248 610 $	236 403 $	5.2

*Nota : Certaines ventes n'ayant pas été réparties par type de logements, les totaux du tableau pourront ne pas correspondre à ceux du tableau 6A.

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 1 : Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG CONFONDUS*
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Décembre 2005	158	64	70	12	12	0	0	316
Décembre 2004	217	20	148	45	0	12	59	501
Variation en %	-27.2	**	-52.7	-73.3	S.O.	-100.0	-100.0	-36.9
Cumul 2005	2,350	300	1,226	286	634	66	120	4,982
Cumul 2004	3,245	348	1,888	400	1,049	162	151	7,243
Variation en %	-27.6	-13.8	-35.1	-28.5	-39.6	-59.3	-20.5	-31.2
T4 2005	589	132	329	34	125	63	58	1,330
T4 2004	770	90	489	123	230	60	63	1,825
Variation en %	-23.5	46.7	-32.7	-72.4	-45.7	5.0	-7.9	-27.1
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Décembre 2005	1,219	194	754	191	1,023	87	150	3,618
Décembre 2004	1,513	180	962	368	1,301	73	308	4,705
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Décembre 2005	257	24	83	24	0	0	6	394
Décembre 2004	304	24	114	68	0	0	1	511
Variation en %	-15.5	0.0	-27.2	-64.7	S.O.	S.O.	**	-22.9
Cumul 2005	2,642	280	1,398	484	899	88	255	6,046
Cumul 2004	3,171	322	1,929	301	796	159	447	7,125
Variation en %	-16.7	-13.0	-27.5	60.8	12.9	-44.7	-43.0	-15.1
T4 2005	786	96	299	85	189	10	6	1,471
T4 2004	1,000	72	432	163	138	24	27	1,856
Variation en %	-21.4	33.3	-30.8	-47.9	37.0	-58.3	-77.8	-20.7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Décembre 2005	164	35	110	16	91	4	133	553
Décembre 2004	98	27	73	27	77	9	198	509
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Décembre 2005	278	22	89	25	4	0	9	427
Décembre 2004	291	26	122	53	0	0	1	493
Variation en %	-4.5	-15.4	-27.0	-52.8	S.O.	S.O.	**	-13.4
Cumul 2005	2,656	272	1,361	495	891	98	309	6,082
Cumul 2004	3,114	323	1,937	283	721	177	346	6,901
Variation en %	-14.7	-15.8	-29.7	74.9	23.6	-44.6	-10.7	-11.9
T4 2005	784	89	295	100	169	15	88	1,540
T4 2004	973	66	457	150	144	39	50	1,879
Variation en %	-19.4	34.8	-35.4	-33.3	17.4	-61.5	76.0	-18.0

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les immeubles résidentiels sont également admissibles.

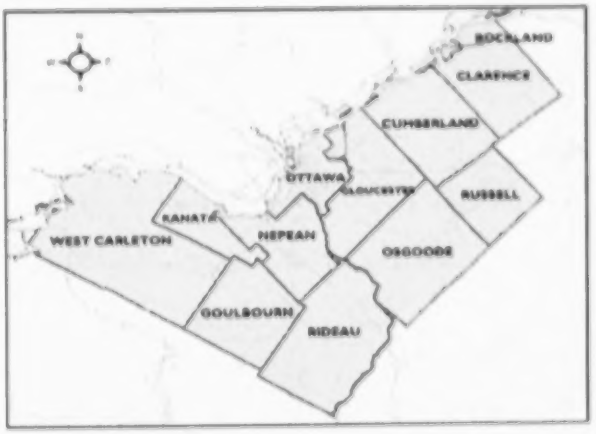


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Sept. 2004	Sept. 2005	Var. en %	Sept. 2004	Sept. 2005	Var. en %	Sept. 2004	Sept. 2005	Var. en %
Ottawa	334	242	-27,5	419	242	-42,2	753	484	-35,7
Ville d'Ottawa	310	231	-25,5	419	236	-43,7	729	467	-35,9
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	13	10	-23,1	93	5	-94,6	106	15	-85,8
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	0	6	S.O.	0	7	S.O.
Nepean (hors Ceinture)	80	44	-45,0	68	18	-73,5	148	62	-58,1
Gloucester (dans la Ceinture)	8	3	-62,5	7	28	**	15	31	106,7
Gloucester (hors Ceinture)	34	24	-29,4	54	53	-1,9	88	77	-12,5
Kanata	25	25	0,0	80	37	-53,8	105	62	-41,0
Cumberland	72	44	-38,9	117	89	-23,9	189	133	-29,6
Goulbourn	33	19	-42,4	0	0	S.O.	33	19	-42,4
Carleton Ouest	17	28	64,7	0	0	S.O.	17	28	64,7
Rideau	6	10	66,7	0	0	S.O.	6	10	66,7
Osgoode	22	23	4,5	0	0	S.O.	22	23	4,5
Ville de Clarence-Rockland	12	6	-50,0	0	6	S.O.	12	12	0,0
Canton de Russell	12	5	-58,3	0	0	S.O.	12	5	-58,3

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	2 475	1 761	-28,8	2 943	1 891	-35,7	5 418	3 652	-32,6
Ville d'Ottawa	2 231	1 580	-29,2	2 892	1 838	-36,4	5 123	3 418	-33,3
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	135	103	-23,7	976	589	-39,7	1111	692	-37,7
Nepean (dans la Ceinture)	10	11	10,0	207	91	-56,0	217	102	-53,0
Nepean (hors Ceinture)	518	347	-33,0	362	321	-11,3	880	668	-24,1
Gloucester (dans la Ceinture)	32	20	-37,5	103	48	-53,4	135	68	-49,6
Gloucester (hors Ceinture)	216	172	-20,4	353	187	-47,0	569	359	-36,9
Kanata	300	162	-46,0	455	230	-49,5	755	392	-48,1
Cumberland	452	288	-36,3	388	354	-8,8	840	642	-23,6
Goulbourn	285	220	-22,8	48	18	-62,5	333	238	-28,5
Carleton Ouest	106	110	3,8	0	0	S.O.	106	110	3,8
Rideau	35	44	25,7	0	0	S.O.	35	44	25,7
Osgoode	142	103	-27,5	0	0	S.O.	142	103	-27,5
Ville de Clarence-Rockland	118	96	-18,6	45	45	0,0	163	141	-13,5
Canton de Russell	126	85	-32,5	6	8	33,3	132	93	-29,5

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Déc. 2004	Déc. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Ottawa	352,855	383,632	8.7	335,251	357,549	6.7
Ville d'Ottawa	363,807	406,893	11.8	381,294	431,809	13.2
Cumberland	314,926	314,921	0.0	312,575	309,171	-1.1
Gloucester	349,480	363,773	4.1	337,376	361,455	7.1
Nepean	391,378	435,115	11.2	349,944	368,843	5.4
Kanata	332,319	414,664	24.8	365,395	387,665	6.1
Reste de la RMR	353,911	372,126	5.1	318,167	354,601	11.5

** Variation supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	132	-9.6	174	138	-20.7	320	270	-15.6
Février	175	179	2.3	245	179	-26.9	420	358	-14.8
Mars	298	199	-33.2	305	248	-18.7	603	447	-25.9
Avril	242	150	-38.0	282	201	-28.7	524	351	-33.0
Mai	211	174	-17.5	255	206	-19.2	466	380	-18.5
Juin	215	114	-47.0	221	178	-19.5	436	292	-33.0
Juillet	120	116	-3.3	157	152	-3.2	277	268	-3.2
Août	152	147	-3.3	224	183	-18.3	376	330	-12.2
Septembre	139	121	-12.9	181	133	-26.5	320	254	-20.6
Octobre	131	130	-0.8	141	147	4.3	272	277	1.8
Novembre	140	122	-12.9	170	146	-14.1	310	268	-13.5
Décembre	88			97			185		
Cumul annuel	**1,969**	**1,584**	**-19.6**	**2,355**	**1,911**	**-18.9**	**4,014**	**3,495**	**-12.9**
TOTAL ANNUEL	**2,057**			**2,452**			**4,509**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	< 250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Décembre 2005	11	4.0	47	16.9	132	47.5	51	18.3	37	13.3	278
Décembre 2004	19	6.5	76	26.1	151	51.9	30	10.3	15	5.2	291
Cumul 2005	188	7.1	552	20.8	1379	51.9	357	13.4	180	6.8	2,656
Cumul 2004	324	10.4	857	27.5	1468	47.1	311	10.0	154	4.9	3,114
Ville d'Ottawa											
Décembre 2005	0	0.0	0	0.0	17	63.0	7	25.9	3	11.1	27
Décembre 2004	1	6.7	0	0.0	11	73.3	3	20.0	0	0.0	15
Cumul 2005	1	0.9	4	3.5	68	60.2	22	19.5	18	15.9	113
Cumul 2004	3	1.7	13	7.4	118	67.0	26	14.8	16	9.1	176
Cumberland											
Décembre 2005	2	5.3	19	50.0	13	34.2	4	10.5	0	0.0	38
Décembre 2004	4	9.3	15	34.9	22	51.2	1	2.3	1	2.3	43
Cumul 2005	55	11.9	189	40.8	194	41.9	19	4.1	6	1.3	463
Cumul 2004	45	8.9	168	33.3	266	52.7	23	4.6	3	0.6	505
Gloucester											
Décembre 2005	0	0.0	2	10.5	14	73.7	3	15.8	0	0.0	19
Décembre 2004	0	0.0	8	20.5	27	69.2	3	7.7	1	2.6	39
Cumul 2005	4	1.2	34	10.1	259	77.1	31	9.2	8	2.4	336
Cumul 2004	5	1.5	66	19.7	243	72.5	13	3.9	8	2.4	335
Nepean											
Décembre 2005	0	0.0	9	16.7	22	40.7	7	13.0	16	29.6	54
Décembre 2004	0	0.0	16	25.8	37	59.7	5	8.1	4	6.5	62
Cumul 2005	1	0.2	112	19.0	323	54.9	108	18.4	44	7.5	588
Cumul 2004	12	1.8	219	33.3	298	45.4	92	14.0	36	5.5	657
Kanata											
Décembre 2005	0	0.0	0	0.0	15	53.6	7	25.0	6	21.4	28
Décembre 2004	1	2.3	14	32.6	23	53.5	4	9.3	1	2.3	43
Cumul 2005	4	1.4	34	11.9	161	56.3	55	19.2	32	11.2	286
Cumul 2004	1	0.3	103	27.7	177	47.6	62	16.7	29	7.8	372
Reste de la RMR											
Décembre 2005	9	8.0	17	15.2	51	45.5	23	20.5	12	10.7	112
Décembre 2004	13	14.6	23	25.8	31	34.8	14	15.7	8	9.0	89
Cumul 2005	123	14.1	179	20.6	374	43.0	122	14.0	72	8.3	870
Cumul 2004	258	24.1	288	26.9	366	34.2	95	8.9	62	5.8	1069

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[ère] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2004	Janvier	652	-0.3	13,200	1,571	21,100	62.5	229,921	11.2	228,511
	Février	967	2.2	12,900	1,742	21,500	60.2	229,313	7.6	232,989
	Mars	1,407	22.0	14,500	2,260	21,800	66.5	237,326	10.5	241,188
	Avril	1,511	20.2	13,900	2,286	20,800	66.8	240,848	8.4	238,168
	Mai	1,640	10.2	14,300	2,483	22,500	63.8	243,350	9.2	239,379
	Juin	1,464	9.7	13,800	2,255	22,400	61.5	243,522	8.1	236,999
	Juillet	1,218	-11.7	13,700	1,976	22,500	61.1	238,637	9.1	230,428
	Août	1,068	1.1	12,300	1,904	22,800	53.8	233,470	7.7	239,273
	Septembre	988	-4.4	12,900	1,962	23,200	55.6	238,776	5.9	239,495
	Octobre	979	-5.2	13,700	1,710	23,600	58.1	237,327	7.7	242,585
	Novembre	907	4.3	13,000	1,455	23,500	55.4	239,139	7.6	241,954
	Décembre	656	-2.4	13,200	744	22,400	58.8	235,601	6.5	246,717
2005	Janvier	646	-0.9	13,200	1,689	23,000	57.1	242,934	5.7	245,581
	Février	933	-3.5	12,800	1,855	23,100	55.6	240,533	4.9	242,494
	Mars	1,120	-20.4	11,800	2,367	23,300	50.5	248,865	4.9	248,193
	Avril	1,440	-4.7	13,500	2,758	26,100	51.6	247,681	2.8	244,398
	Mai	1,564	-4.6	12,900	2,691	23,500	54.8	248,436	2.1	244,720
	Juin	1,494	2.0	14,100	2,448	24,100	58.8	254,725	4.6	246,275
	Juillet	1,215	-0.2	13,600	2,052	24,300	55.9	250,996	5.2	248,722
	Août	1,264	18.4	14,100	2,082	24,100	58.6	243,419	4.3	250,541
	Septembre	1,111	12.4	14,100	2,141	24,900	56.9	248,128	3.9	248,344
	Octobre	946	-3.4	12,900	1,741	23,000	56.0	249,895	5.3	252,472
	Novembre	931	2.6	13,400	1,491	24,900	54.1	251,756	5.3	255,792
	Décembre	636	-3.0	13,200	828	25,500	51.7	248,748	5.6	252,511
	T4 2004	2,542	-1.3	13,296	3,909	23,168	57.4	243,743	7.2	237,528
	T4 2005	2,513	-1.1	13,168	4,060	24,448	53.9	250,294	2.7	253,614
	Cumul 2004	13,457	4.5		22,348			238,152	8.6	
	Cumul 2005	13,300	-1.2		24,143			248,358	4.3	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %	N[ère] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %	Prix moyen ($)	Variation annuelle en %
1996	8,648	33.4	20,602	2.9	140,513	-1.8
1997	9,431	9.1	20,312	-1.4	143,866	2.4
1998	9,552	1.3	18,825	-7.3	143,914	0.0
1999	11,334	18.7	17,512	-7.0	149,626	4.0
2000	12,692	12.0	16,213	-7.4	159,511	6.6
2001	12,240	-3.6	17,338	6.9	175,972	10.3
2002	12,894	5.3	17,982	3.7	200,711	14.1
2003	12,877	-0.1	19,706	9.6	219,713	9.5
2004	13,457	4.5	22,348	13.4	238,152	8.4
2005	13,300	-1.2	24,143	8.0	248,358	4.3

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements existants (en dollars)

Secteur	Déc. 2004	Déc. 2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	220,657 $	224,711 $	1.8	229,679 $	237,146 $	3.3
Est	206,141 $	218,171 $	5.8	209,659 $	214,003 $	2.1
Sud-Est	246,455 $	226,702 $	-8.0	252,872 $	254,373 $	0.6
Centre-ville	349,120 $	307,855 $	-11.8	337,693 $	344,584 $	2.0
Ouest	235,766 $	248,985 $	5.6	247,125 $	259,978 $	5.2
Nepean	189,956 $	243,494 $	28.2	237,759 $	242,986 $	2.2
Barrhaven	236,437 $	253,275 $	7.1	231,920 $	246,419 $	6.3
Kanata-Stittsville	250,257 $	274,409 $	9.7	251,172 $	259,388 $	3.3

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

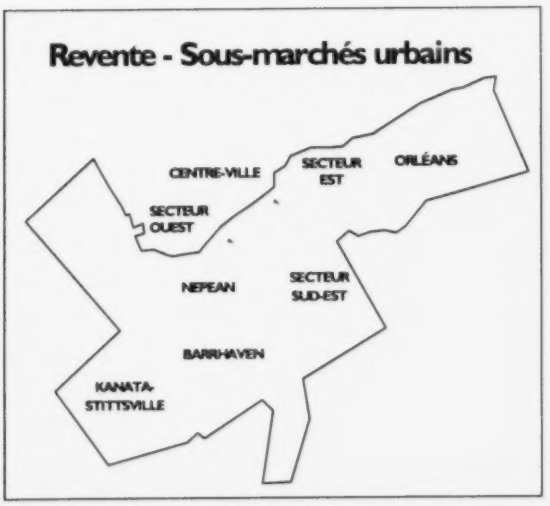
		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Gatineau	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2004	Janvier	642.78	4.3	6.1	0.755	1.5	3.7	599.0	-0.6	7.1
	Février	627.97	4.3	5.8	0.749	0.7	4.2	598.1	-0.2	6.9
	Mars	622.08	4.3	5.7	0.763	1.0	5.2	599.0	0.2	6.7
	Avril	648.75	4.5	6.2	0.729	2.4	6.6	599.7	0.1	6.7
	Mai	669.82	4.6	6.5	0.733	3.0	7.0	601.3	0.3	7.1
	Juin	681.99	4.7	6.7	0.750	2.5	7.8	605.2	0.6	6.9
	Juillet	672.86	4.6	6.6	0.752	2.3	7.8	610.7	0.9	6.7
	Août	657.75	4.4	6.3	0.762	1.6	8.6	609.9	-0.1	6.5
	Septembre	657.75	4.8	6.3	0.793	1.6	7.4	611.6	0.3	6.4
	Octobre	663.77	4.9	6.4	0.821	2.2	7.3	611.0	-0.1	6.5
	Novembre	657.75	5.0	6.3	0.843	2.1	6.7	618.1	1.2	6.3
	Décembre	642.78	4.8	6.1	0.832	1.8	6.9	622.4	0.7	6.5
2005	Janvier	642.78	4.8	6.1	0.806	1.7	7.1	623.1	0.1	6.5
	Février	642.78	4.8	6.1	0.811	2.2	6.4	619.9	-0.5	6.5
	Mars	654.74	5.1	6.3	0.827	2.5	5.8	616.9	-0.5	6.8
	Avril	642.78	4.9	6.1	0.795	2.4	4.4	617.2	0.0	7.0
	Mai	636.84	4.9	6.0	0.797	1.4	4.4	616.5	-0.1	7.2
	Juin	622.08	4.8	5.7	0.816	1.9	3.4	614.3	-0.4	6.8
	Juillet	627.97	4.9	5.8	0.817	1.9	4.4	610.6	-0.6	6.8
	Août	627.97	5.0	5.8	0.842	2.8	3.7	610.1	-0.1	7.0
	Septembre	627.97	5.0	5.8	0.860	3.5	4.0	611.1	0.2	7.1
	Octobre	639.81	5.3	6.0	0.847	2.6	4.3	616.9	0.9	6.7
	Novembre	648.75	5.6	6.2	0.857	2.1	3.9	622.2	0.9	6.2
	Décembre	657.75	5.8	6.3	0.860	2.3		632.5	1.7	5.6

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2005 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

© 2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.